

S.A. LUSIMMO N.V.

Rue Général Gratry, 113 à 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 BE 0823.853.959

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires des
résidences Eoliennes, tenue le mardi 13 avril 2026 à 17 heures
Dans l'hôtel Eurostars Montgomery, salle Endeavour,
Avenue de Tervueren 134 à 1150 Bruxelles.

Monsieur Bruyère, président de la séance souhaite la bienvenue à tous et ouvre la séance à 17.10 heures.
Le syndic Lusimmo s.a. 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.

Les présents et représentés totalisent 5.028 quotités sur 10.000 avec une représentativité de 44 copropriétaires sur 103.

Comme il s'agit d'une seconde convocation, l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 3 mars 2026 n'étant pas valablement constituée, faute de quorum, cette assemblée, conformément à l'article 577-66§3 du Code Civil, peut délibérer valablement sur tous les points portés à l'ordre du jour, quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés et les quotes-parts de la copropriété dont ils sont titulaires.

L'assemblée générale est donc valablement constituée et peut délibérer sur tous les points 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 (en pièce jointe).

Monsieur Decloux n'a pas pu vérifier les comptes de l'année 2025, 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. L'assemblée décide à l'unanimité de mandater le conseil de copropriété afin d'approuver les comptes 2025 dès qu'ils auront été vérifiés par le commissaire aux comptes, Comptamax.

Le syndic 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, lorsqu'on fait la moyenne des frais des 4 dernières années, en tenant compte d'une augmentation du coût de la vie de l'ordre de 10 %, le budget prévisionnel pour 2026 s'élève à 442 677,80€. A noter que ce budget ne tient bien entendu nullement compte de frais extraordinaires, urgents et inattendus qui pourraient survenir dans le courant de l'année.

Au 31/12/2025 : le fonds de roulement général est de : 200.000 €
le fonds de réserve général : 25.274.70 €.

L'assemblée générale donne à l'unanimité décharge au conseil de copropriété et au syndic pour leur gestion de l'exercice écoulé.

La décharge du commissaire aux comptes sera accordée suite à l'approbation des comptes par le conseil de copropriété.

3. Elections statutaires

Monsieur Gesnot a annoncé sa démission de son poste d'assesseur car il a vendu son appartement.
Pour mémoire, il se compose de :

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

Les personnes suivantes se portent candidates pour intégrer le conseil de copropriété :
Madame Jacobs, Madame Anselmo, Monsieur Dauchot et Madame Davesne.
Madame Jacobs retire finalement sa candidature.

Après délibération, l'assemblée désigne les membres suivants pour constituer le conseil de copropriété :

- Madame Vanbuggenhout, assesseur, réélue à l'unanimité.
- Monsieur Bryère, assesseur, réélu à l'unanimité.
- Monsieur Dauchot, assesseur, élu à l'unanimité.
- Madame Davesne, assesseur, élue à l'unanimité.
- Madame Anselmo, assesseur, élue à la majorité absolue, (6 voix présents et représentées contre).

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

La s.a. Lusimmo est réélue à l'unanimité dans sa mission de syndic. Le syndic remercie l'assemblée générale pour sa confiance.

4. Présentation et rappel du rôle du syndic.

Le syndic rappelle qu'il agit en qualité de mandataire de l'Association des Copropriétaires. Il assure la gestion administrative, financière et technique de l'immeuble, exécute les décisions de l'assemblée générale, tient la comptabilité, appelle les fonds, paie les fournisseurs, veille au suivi des contrats et à l'entretien des parties communes, et informe les copropriétaires des démarches en cours.

Le syndic n'a pas le pouvoir de décider seul des travaux importants ni d'engager l'ACP au-delà de son mandat. Toute décision relevant de l'assemblée générale (travaux non urgents, choix d'un prestataire, dépenses extraordinaires non urgentes, modifications de l'acte de base ou du règlement) doit être soumise au vote. En cas d'urgence, le syndic peut prendre les mesures conservatoires nécessaires.

5. Suivi des décisions prises lors de l'assemblée générale du 4 mars 2025.

- Situation de la chaufferie – travaux à prévoir
Monsieur Mezghoui, ingénieur ayant rédigé le cahier des charges des travaux à exécuter par le chauffagiste, n'a pas accepté de libérer le solde de la facture, d'un montant de 20.000 €, estimant que les remarques formulées n'avaient pas été levées et que les travaux n'avaient pas été réalisés conformément au devis.
Le syndic a rencontré d'importantes difficultés pour réunir sur place le chauffagiste, l'ingénieur et l'électricien durant toute l'année 2025. Plusieurs réunions ont été planifiées puis annulées à la dernière minute.
Il est dès lors proposé, au point 6, de confier le suivi de ce dossier à Monsieur Steyaert, en remplacement de Monsieur Mezghoui. Monsieur Steyaert est ingénieur en techniques spéciales, connaît bien l'installation.

- Etude d'une solution structurelle pour l'installation des bornes de recharge pour les véhicules électriques dans le garage.
Pour rappel, l'assemblée avait décidé de traiter en priorité les points urgents et moins urgents, et de mandater le conseil de copropriété pour déterminer, en concertation avec le syndic, les interventions à réaliser dans la mesure du possible.

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

- Placement d'un escabeau sous l'installation de l'alarme incendie ; il a été placé dans le local vélos. Le concierge en a été informé.
 - Traitement en urgence des infiltrations dans le garage ;
Un traitement provisoire a été fait parce que la solution définitive est très coûteuse et doit faire l'objet d'un vote à l'assemblée. Ce point sera abordé au point 10 ;
 - Remise en état du local des compteurs au niveau du garage n°99, travaux réalisés ;
 - Remise en état du local carwash, travaux réalisés.
- Bornes de recharges :
L'assemblée avait demandé que toutes les bornes et prises installées soient immédiatement retirées. Le syndic avait été mandaté pour faire procéder à leur enlèvement, avec recours à un huissier de justice si nécessaire.

Il a été constaté que les personnes ayant installé leur borne ne l'ont pas retirée. Bien que le syndic ait été mandaté pour procéder à leur enlèvement à leurs frais, il a été procédé dans un premier temps à l'envoi de recommandés demandant l'enlèvement des bornes.

L'assemblée demande donc à toutes les personnes concernées de retirer leur borne de leur propre initiative, sous peine que, cette fois, le syndic procède à leur enlèvement aux frais de chaque copropriétaire concerné, y compris pour les prises.

L'assemblée mandate le syndic afin de faire appliquer la décision relative au retrait de toute borne électrique.

- Audit énergétique.

L'audit a été réalisé par Easyprime, qui procède aujourd'hui à la restitution et à la présentation des résultats. Point 8 de l'ordre du jour.

- A la demande de Monsieur Ney : modification de l'accès au local des compteurs au niveau de son garage. Monsieur Ney a effectué les travaux à sa charge.

- Augmentation du fonds de roulement (200.000€) :

Suite aux recommandations du commissaire aux comptes, les appels de fonds destinés à augmenter le fonds de roulement ont été effectués et sont désormais terminés.

- Augmentation des appels de fonds automatique pour alimenter le fonds de réserve à 20.000€

Mise en place effectuée.

- Nettoyage des communs Redéfinir les tâches du concierge

Les membres du conseil de copropriété ont redéfini les tâches du concierge. Le document sera mis à disposition sur la plateforme extranet.

L'assemblée relève également que le matériel et les outils de travail mis à disposition du concierge ne sont pas suffisamment professionnels au regard de l'envergure de la copropriété, ce qui pourrait impacter la qualité de son travail. Une attention particulière devra être portée à ce point.

En cas d'absence ou de congés du concierge, l'assemblée demande que le syndic en informe les copropriétaires par e-mail, en précisant un numéro de contact de remplacement, afin de garantir une continuité de service en cas de besoin.

- Mise en conformité du règlement d'ordre intérieur.

Le règlement d'ordre intérieur est disponible sur la plateforme extranet.

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

Cette tâche est prise en charge par Monsieur Bryère.

6. Chaufferies : état d'avancement de l'étude réalisée par M. Mezghoui et mandat à confier à M. Steyaert pour la poursuite de l'étude.

Monsieur Steyaert, ingénieur en techniques spéciales, compagnon de Madame Facin, résidant dans l'immeuble et connaissant parfaitement l'installation de la chaudière des Eoliennes, a été invité à l'assemblée. Tout le monde lui souhaite la bienvenue.

Il est demandé à l'assemblée de mandater Monsieur Steyaert pour le suivi de ce dossier et pour vérifier si le syndic peut procéder au paiement du solde des travaux réalisés par Chaleur et Eau.

Il précise que les principaux problèmes sont désormais résolus, mais souligne un point d'attention concernant le système de chauffage, qui ne dispose que d'une seule pompe, sans redondance.

Concernant la production d'eau chaude, il indique qu'il serait nécessaire de remplacer les deux pompes.

Après discussion, l'assemblée décide à l'unanimité d'écarter progressivement Monsieur Mezghoui, estimant que le suivi des travaux n'est pas suffisamment assuré, et décide de procéder au paiement de la dernière facture de la Chaleur et l'eau.

L'assemblée mandate également Monsieur Steyaert pour assurer le suivi de ces chantiers.

7. Contrat énergie : présentation du courtier en énergie, Trinergy (invité).

Monsieur ElMasri, ancien représentant du courtier en énergie Trinergy, avait été invité lors de la première assemblée générale afin de répondre aux nombreuses interrogations, notamment concernant la forte augmentation des coûts de l'énergie constatée après la période Covid et la guerre en Ukraine, ainsi que sur le fonctionnement des contrats à tarif fixe et des négociations périodiques.

Toutefois, cette assemblée n'ayant pu se tenir faute de quorum, ses explications ont néanmoins été présentées. Par ailleurs, Monsieur El Masri ayant quitté l'entreprise et n'ayant pas été remplacé, aucun représentant n'a pu être présent lors de la présente assemblée pour reprendre ces éléments.

L'assemblée demande qu'un point de contact soit désigné au sein de Trinergy, afin de disposer d'un interlocuteur pour toute question ou demande d'explication.

8. Restitution de l'audit énergétique : rappel de la législation, échéances et appels de fonds automatiques ; Easyprime (invité).

La législation applicable ainsi que les échéances à venir sont rappelées à l'assemblée. Pour mémoire, la précédente assemblée générale avait mandaté la société Easyprime afin de réaliser un audit énergétique. Monsieur Morel, représentant d'Easyprime, avait été invité à cette occasion afin de présenter les résultats de cet audit.

Lors de la prochaine assemblée générale, il est prévu que l'assemblée procède à la désignation d'un certificateur PEB, afin de mener des études plus approfondies. Celles-ci permettront d'identifier les travaux prioritaires à entreprendre, tant au niveau des parties communes que des parties privatives, en vue d'améliorer le PEB global de la copropriété.

9. Augmentation du fonds de réserve.

Lors de la précédente assemblée générale, les appels de fonds automatiques avaient déjà été augmentés afin d'alimenter le fonds de réserve. Compte tenu des travaux à venir, il est proposé d'augmenter à nouveau ces appels de fonds afin de pouvoir financer les travaux extraordinaires prévisibles et imprévisibles, soit de maintenir les appels actuels et d'imputer ces travaux directement en charges.

Après discussion, l'assemblée décide, à la majorité absolue, d'augmenter les appels de fonds de réserve à 25.000 € par trimestre au lieu 20.000€.

Par la même occasion, l'assemblée décide, à la majorité absolue (24 voix pour sur 44), de procéder à un appel de fonds de 100.000 € pour le fonds de roulement, répartie sur une période de cinq ans.

10. Travaux à envisager

Remplacement de la glycine à l'entrée des parkings ou remise en peinture de la façade.

Ce point a été inscrit à l'ordre du jour suite à la chute, l'année dernière, de la glycine située sur le mur au-dessus de l'entrée des garages. L'assemblée est invitée à se prononcer sur la réalisation d'une remise en peinture du mur et la réparation de la maçonnerie, avec ou sans remise en état des éléments en bois.

Après discussion, l'assemblée décide, à la majorité absolue, de procéder à la mise en peinture de la façade concernée, ainsi qu'à la coupe de la glycine restante.

L'assemblée mandate le syndic pour lancer des appels d'offres et mandate le conseil de copropriété pour le choix de l'entreprise et du devis. Le financement sera assuré par le fonds de réserve.

Remplacement des portes par des portes coupe-feu (exigence de Brussel Environnement pour un permis parking).

Lors de l'assemblée générale de 2023, le syndic avait indiqué que le permis d'environnement avait été obtenu sous certaines conditions, notamment l'installation de portes coupe-feu pour les accès aux locaux techniques et aux caves.

À l'époque, trois devis avaient été reçus, pour des montants compris entre 56.000 € et 72.000 €. Une actualisation de ces offres sera demandée.

En raison des dépenses importantes réalisées ces dernières années, ces travaux avaient été reportés, mais devront néanmoins être réalisés à terme.

Monsieur Bryère demande de vérifier si l'installation des portes coupe-feu est en lien avec la présence de bornes de recharge et de véhicules électriques dans le parking.

L'assemblée mandate le syndic afin de vérifier ce point, d'en informer le conseil de copropriété, incluant les modifications exigées dans le cadre du permis parking.

Le point est dès lors reporté à l'année prochaine.

Rejoindement du piétonnier, en tout ou en partie, afin de stopper les infiltrations dans le fond du garage.

Des infiltrations sont présentes dans les garages depuis plusieurs années. Étant donné le coût élevé des réparations définitives, le syndic avait initialement demandé d'effectuer des réparations provisoires aux endroits où l'eau s'infiltrait. Cependant, il n'est plus possible de continuer ces interventions ponctuelles, car la situation ne cesse de s'aggraver et le problème se déplace. Il faudra donc envisager, à terme, une réparation définitive localisée sur le piétonnier au n°8 et non à partir du plafond des garages.

Le syndic a sollicité un devis auprès de Monsieur Barbier, qui connaît très bien l'immeuble depuis plus de 25 ans, afin d'avoir une estimation budgétaire pour l'endroit exact où les problèmes sont les plus importants. Le devis s'élève à 19.928 € HTVA.

Une discussion s'ensuit, à l'issue de laquelle l'assemblée décide de mandater le syndic afin de solliciter d'autres devis.

11. Sécurité incendie : analyse du rapport incendie et priorisation des points urgents et non urgents, selon le budget.

Présentation des points urgents à traiter sur base du rapport de Monsieur Cochet.

- Stockage dans le local électrique
- Stockage des containers à poubelle dans le parking
- Conduite de gaz dans le futur local poubelles
- Verrouillage des portes de sorties de secours
- Signalisation d'évacuation erronée

L'assemblée demande au syndic de mettre le rapport incendie à disposition sur l'extranet.

12. Présentation de l'analyse de la consommation de la wasserette et décision relative à l'augmentation du prix de la lessive et du séchoir.

Madame Vanbuggenhout réalise actuellement l'étude, qui sera présentée dès son achèvement, les données complètes étant attendues après réception des informations du 4e trimestre.

Elle indique qu'en 2024, l'exploitation de la wasserette était positive et générait un bénéfice pour la copropriété. En 2025, à partir du deuxième trimestre, une baisse d'utilisation a été constatée, notamment en raison du fait qu'une seule machine était en fonctionnement.

Il est rappelé qu'une convention a été conclue avec la société gestionnaire des équipements, lesquels ne sont pas la propriété de la copropriété. Les montants payés par les utilisateurs font l'objet d'une note de crédit au profit de la copropriété, destinée notamment à couvrir les frais d'eau et d'électricité.

Le décompte d'eau n'ayant pas encore été reçu de la part de Techem, Madame Vanbuggenhout n'a pas pu vérifier l'ensemble des données et s'est limitée à l'analyse des consommations électriques.

Certains copropriétaires souhaitent maintenir la wasserette, faute de place dans les appartements. Toutefois, une difficulté est soulevée concernant le mode de paiement, actuellement limité aux pièces de monnaie. Plusieurs copropriétaires suggèrent dès lors la mise en place d'un paiement par carte ou l'installation d'un changeur de monnaie, dans la mesure du possible.

13. Car-wash : projet de suppression et transformation en local poubelles (exigence de Brussel Environnement pour un permis parking).

Le syndic présente le projet de suppression du car-wash et sa transformation en local poubelles, précisant qu'il s'agit d'une exigence de Bruxelles Environnement dans le cadre de l'obtention du permis relatif au parking. Il est également prévu la création d'un espace de stockage pour le matériel de nettoyage, celui-ci

étant actuellement entreposé dans un local contenant des compteurs électriques, ce qui n'est pas conforme aux exigences de sécurité.

L'assemblée demande que le rapport de Bruxelles Environnement soit vérifié et mis à disposition sur l'extranet, afin de clarifier les obligations liées à cette transformation, notamment en ce qui concerne l'aménagement du local poubelles et l'installation de portes RF, d'autant plus que les bornes électriques seront supprimées.

Le syndic précise toutefois que cette exigence est indépendante de la présence de bornes électriques. En effet, en cas d'incendie de déchets, ceux-ci seraient confinés dans le local poubelles, protégé par des portes coupe-feu, permettant ainsi l'intervention des services de secours dans des conditions sécurisées.

Ce point est dès lors reporté à la prochaine assemblée générale.

14. Fibre optique : mandat à donner aux membres du conseil de copropriété pour l'installation.

Le syndic présente et explique le plan d'installation proposé par Proximus. Il est proposé de donner mandat aux membres du conseil de copropriété pour le suivi et la mise en œuvre de cette installation.

L'assemblée décide à l'unanimité de mandater le conseil de copropriété afin de poursuivre les discussions avec les techniciens de Proximus, d'analyser les plans proposés et de donner son accord quant à la validation et à la signature des plans finaux.

15. Curage : entretien annuel, mandat au conseil de copropriété pour le choix de la société de curage.

Le syndic présente le devis de la société Curnet relatif à l'entretien des colonnes de décharge de l'immeuble.

Conditions proposées :

- Prix : 150 € HTVA par colonne, avec un minimum de quatre colonnes par entrée ;
- Fréquence : annuelle.

Après discussion, l'assemblée décide à l'unanimité de mandater le syndic afin de solliciter des devis complémentaires et mandate également le conseil de copropriété pour le choix de la société.

16. Organisation d'un premier grand nettoyage des toitures, suivi d'un entretien annuel.

Le syndic indique que la copropriété ne dispose pas de contrat d'entretien pour les toitures et que celles-ci sont actuellement entretenues au fur et à mesure des infiltrations constatées. Il signale également la présence de mousse entre les tuiles et recommande la réalisation d'un nettoyage complet, suivi d'un entretien annuel régulier.

Après discussion, l'assemblée marque son accord à l'unanimité pour procéder à un nettoyage des toitures ainsi qu'à une vérification des corniches. Elle mandate le syndic afin de lancer un appel d'offres et mandate le conseil de copropriété pour le choix de la société.

17. Remplacement des vannes privées des locaux techniques.

Monsieur Steyaert expose la situation et précise la nature des travaux à envisager. Il propose de solliciter un devis auprès d'un de ses contacts pour le remplacement des vannes.

Il indique toutefois qu'un état des lieux préalable devra être réalisé dans l'ensemble de la copropriété, afin d'identifier, au cas par cas, les vannes nécessitant un remplacement. Les interventions pourront ensuite être organisées de manière groupée.

L'assemblée charge Monsieur Steyaert d'assurer le suivi de ce dossier.

18. Encombrants dans les parkings : imputation d'une amende.

Il est rappelé qu'il est interdit de déposer des encombrants dans les parkings. L'assemblée envisage l'imputation d'une amende aux contrevenants, conformément au règlement de copropriété.

Après discussion, l'assemblée décide à l'unanimité de mettre en place la procédure suivante en cas de présence d'encombrants dans le parking :

1. Le concierge informe le syndic, photos à l'appui ;
2. Le syndic adresse un avertissement au copropriétaire concerné ;
3. Un délai de 15 jours est accordé pour procéder à l'enlèvement ;

4. À défaut d'intervention dans ce délai, le syndic se réserve le droit de faire intervenir une société d'évacuation des déchets et d'imputer les frais au copropriétaire concerné.

19. Communication Extranet et WhatsApp.

On rappelle que les documents et communications de la copropriété sont disponibles sur l'extranet et informe que le groupe WhatsApp est utilisé en complément pour faciliter les échanges et les informations pratiques.

20. Rappel de l'obligation de communiquer au Syndic les coordonnées des locataires.

Le syndic rappelle l'obligation pour chaque copropriétaire de communiquer au Syndic les coordonnées de ses locataires, le cas échéant.

21. Twins projets aménagements le long de la clôture des Éoliennes.

Le syndic informe avoir participé à une réunion tenue le 12 mars à 13h, en présence du promoteur du projet Twin Falls, du chef de projet, ainsi que des deux syndics appelés à gérer les deux ACP (Parking et Résidence Twin Falls). Cette réunion portait principalement sur l'aménagement de la zone située entre la résidence Éoliennes et le projet Twin Falls.

Concernant les clôtures, il a été convenu que celles endommagées seront remplacées.

S'agissant des arbres et de la végétation, l'intervention d'un paysagiste a été prévue afin d'évaluer leur état. Celui-ci déterminera si certains arbres doivent être retirés pour éviter tout risque de chute vers la résidence Éoliennes. La gestion de l'évacuation des eaux en cas de fortes pluies sera également vérifiée afin de prévenir tout débordement.

En ce qui concerne le remblai, celui-ci sera encore légèrement damé. Il ne sera pas accessible aux piétons et sera aménagé avec des plantations, des arbres et des buissons. Un sentier piétonnier sera aménagé au bas du remblai, de manière à limiter les vues sur les jardins de la résidence Les Éoliennes et à empêcher tout accès direct. Un plan de principe a été présenté afin d'illustrer l'implantation des plantations et des cheminements.

Le chef de projet s'est engagé à procéder au nettoyage complet de la zone comprise entre le remblai et la clôture existante, actuellement encombrée de divers déchets (gaines, pneus, tuyaux, etc.).

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 21 heures.

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.

Conformément à la loi sur la copropriété l'original du présent procès-verbal a été signé par les copropriétaires présents à l'assemblée. Seules quelques modifications de mise en forme et de compréhension y seront 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.

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).