

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES – RESIDENCE NORD.**

187 rue du PROGRES & 4 rue GAUCHERET à 1030 BRUXELLES

N° BCE : 0818.132.543

**PROCES VERBAL de L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE du 27 juin 2019.**

**Accueil des propriétaires.**

A la suite de la convocation du 5 juin 2019, les copropriétaires se sont réunis en une première séance de **l'assemblée le 21 juin 2019** ; cette assemblée n'a pas réuni le double quorum requis et un procès-verbal de carence a été envoyé pour la deuxième séance de l'assemblée de ce jour qui se tient à L'HOTEL PROGRESS, Rue du Progrès 9 - 1210 BRUXELLES.

Les **convocations** ont été envoyées par lettre **recommandée** sauf aux propriétaires qui ont remis une lettre autorisant l'envoi des convocations par courrier ordinaire ou par mail.

Les copropriétaires sont tenus d'informer le syndic des éventuelles modifications de leurs coordonnées et de celles de leurs locataires.

Nous insistons car à défaut de connaître l'identité des locataires, la gestion des sinistres et les interventions urgentes se trouvent fortement perturbées.

**A. Constitution du bureau et membres de l'assemblée.**

La liste des présences est dûment signée par les propriétaires et les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignées au registre des assemblées.

Les **membres du conseil de copropriété** sont présentés à l'assemblée et siègent au bureau de l'assemblée.

Monsieur DE MIDDELAERE est nommé **Président(e) de l'assemblée.**

Messieurs STEVENNE Fabian et AFILAL Jawad sont nommés scrutateurs. Ils ont la charge de contrôler la validité de l'assemblée, des votes et le calcul des majorités.

La **vérification** de la validité et de la limite de détentions des **procurations** a été faite par le bureau.

Les propriétaires disponibles sont invités à assister comme **témoins** au dépouillement des bulletins de vote.

Le **Syndic** a la charge de **rédiger le procès-verbal** de l'assemblée. (Art 577-6 § 10 al.1).

**B. Validité de l'assemblée et ouverture officielle.**

Cette deuxième séance de l'assemblée est délibérative quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés. L'assemblée est déclarée valide et apte à délibérer quant aux points inscrits à l'ordre du jour.

La séance est ouverte officiellement à **19H15**

**C. Déroulement de la séance.**

Nous demandons aux membres de l'assemblée de limiter leurs interventions **aux points inscrits à l'ordre du jour**, d'être concis et d'étayer leurs interventions d'arguments afin que les copropriétaires puissent se prononcer, dans la réflexion et accorder le juste temps nécessaire aux décisions à prendre.

**D. Explications quant aux votes et calcul des majorités.**

Les votes sont exprimés sur des **bulletins de vote** établis suivant les quotités des lots, en français et en néerlandais. Chaque membre de l'assemblée est invité à **vérifier le bulletin de vote** qu'il a reçu. Le tableau des votes et le calcul des majorités sont annexés au procès-verbal pour ne faire qu'un. Les abstentions n'interviennent pas dans le calcul des majorités.

**E. Invité et intervenants.**

Monsieur FRONHOFF, pilote principal du projet de rénovation de l'immeuble,  
Monsieur DAOUD, gérant et auteur du projet de WATT MATTERS.

**ORDRE DU JOUR :**

L'ordre du jour a été préparé avec la collaboration du Conseil de Copropriété. La séance **se limite strictement à la rénovation énergétique.**

**Contexte et proposition de Watt Matters quant à la rénovation de la chaufferie en mode tiers-investisseur**

**Introduction d'ouverture par le Syndic.**

L'assemblée extraordinaire a été convoquée par le fait que l'offre présentée est valide jusqu'au 30 juin 2019.

**De la continuité dans le mandat qui a été confié aux gestionnaires.**

L'offre de WATT MATTERS s'inscrit dans le plan général de rénovation de l'immeuble voté en juin 2018.

L'offre soumise à vos suffrages a été négociée, en concertation avec les membres du conseil et le Syndic, depuis le 22 janvier 2019.

Le choix du chauffagiste et des autres firmes intervenantes est ouvert et un mandat est demandé par le Syndic et le conseil pour choisir l'offre qui présente le meilleur service.

**Un risque réel à éviter !**

Les deux anciennes chaudières datent et dans les années à venir, les risques de pannes sérieuses vont grandissants. De devoir remplacer une chaudière dans l'urgence peut engendrer une situation catastrophique si la panne survient en hiver durant la période de chauffe.

**Une opportunité à saisir.**

L'offre qui vous est présentée ne demande aucun investissement de la part des propriétaires et il est à craindre que dans le futur, la facture pour le remplacement des chaudières et la mise aux normes des installations sera largement à charge des propriétaires.

**Des économies réelles**

L'installation de deux nouvelles chaudières et d'une unité de cogénération génère des économies qui sont bonnes à prendre.

C'est à vous propriétaires de prendre vos responsabilités et de décider en toute autonomie et intelligence.

**Préliminaires.**

Le projet suppose une demande de permis d'environnement modificatif concernant la chaufferie, la mise en conformité des installations électriques outre certains travaux ou démarches administratives, comme l'éventuel désamiantage de la chaufferie ou dépollution du sol.

Ces travaux ou démarches doivent, à tout le moins avant la réalisation des conditions suspensives, soit au plus tard dans le délai de 4 mois.

La demande de permis d'environnement peut être sollicitée peu après l'assemblée générale du 27 juin si un accord est obtenu de l'assemblée générale, sans néanmoins de garantie quant à l'obtention du permis dans le délai de quatre mois tel que visé à la condition suspensive

Le fournisseur me précisait par téléphone que, dans cette hypothèse, les installations peuvent être réalisées mais que la vente de certificat vert ne pourra intervenir tant que ce permis d'environnement n'est pas obtenu.

Je vous recommande également de vérifier si le contrat conclu avec TEM permet de résilier ce contrat à tout moment, et le délai de préavis requis, et d'effectuer, si le projet est approuvé, les adaptations de couverture de l'assurance de l'immeuble.

Les pénalités ont néanmoins été adaptées afin de calculer les pertes financières du fournisseur de l'installation sur base d'un coût horaire mensuel moyen et non d'un coût horaire théorique de 24

heures par jour puisque la production d'électricité n'est pas continue et est moindre en été qu'en hiver.

**Interventions de Monsieur FRONHOFF, pilote principal du projet.**

Le Power Point diffusé en AG sera communiqué en PDF.

**Notes prises à la volée.**

Problématique des balcons.

Problème de stabilité.

Budgets importants à prévoir.

Contrôle des agréments et de la conformité des installations électriques et gaz.

Examen de la proposition de WATT MATTERS.

Les possibles.

**Installations de panneaux photovoltaïque- A analyser**

Projection d'ombres dans l'état actuel par suite des bâtis et des bâtiments voisins.

Etude d'une super structure à placer pour couvrir toute la toiture

Sans permis d'urbanisme ? - à confirmer.

**Isolation de la toiture**

Offre reçue au minimum entre 150.000 et

**Remplacer les tubes néons dans les garages par des LEDS. – diminution de 90 %**

Offres concurrentes à recevoir.

Les accès restent éclairés en permanence.

La régulation actuelle centrale est faible.

**Régulation individuelle dans les appartements.**

Placement de vannes motorisées pour éviter que l'eau chaude circule dans les conduites et les sols. Régulation par électrovanne par un thermostat mobile.

La température de la dalle du couloir a été mesurée à 38 ° en mars. Une grande partie du chauffage se fait par le sol.

La consommation dépend du mode de vie des habitants. Le chiffrage des économies est difficile à mesurer.

Le placement des **vannes thermostatiques** sera obligatoire.

**Observations de Monsieur BERCKMANS,**

La mission a été explicitée et votée en AG en juin 2018.

Monsieur demande une autre offre.

Le package proposé par WATT MATTERS est incomparable avec l'offre antérieure.

**Exposé du projet par Monsieur DAOUD.**

**Le projet a été distribué aux propriétaires est en copie en attaché et fait foi et partie intégrante du procès-Verbal.**

Une chaudière date de 1983 et a 36 ans d'âge. Elle sera remplacée par 2 chaudières VIESMAN pour égaler la puissance de l'ancienne chaudière.

La chaudière de 2015 sera remplacée si le besoin en calories est réel et si la chaudière claque.

Les charges énergétiques sont assez lourdes soit 217.000 €.

La consommation en gaz a augmenté de 165 % entre 2010 et 2017.

Risque entre la chaleur entrante dans la chaudière et la chaleur sortante.

CENERGIE a une mission de facilitateur. M. FRONHOFFS a eu une réunion chez le régulateur BRUGEL. La valeur des certificateurs risque de diminuer.

Les projets influenceront favorablement la valeur du PEB et la valeur vénale et locative des appartements.

**Notes prises au vol et subordonnées à la convention.**

Aucun investissement de la part des propriétaires

Production d'électricité et de calories.

**Contrat OMINUM.**

Chaudière de 2015 – remplacement gratuit en cas de panne réelle.

La fourniture de la chaleur est garantie.

**La proposition unique?**

La proposition est faite sur mesure.

L'expert FRONHOFF avalise techniquement l'offre présentée.

Un adoucisseur sera placé.

Le désembouage des chaudières sera fait.

*à négocier avec  
Zonnel Demand de  
Watt Matters eau  
chaude et  
froide  
d*

**1. Approbation de l'engagement de la proposition de Watt Matters et mandat à donner au Syndic et au Conseil de Copropriété pour signer la convention tiers-investisseur pour autant qu'elle réponde aux impératifs suivants :**

- Aucun apport du fond de réserve ni d'emprunt (excepté pour d'éventuelles mises en conformités des installations hors chaufferie)
- Aucune prise en charge des frais de maintenance de la chaufferie rénovée par l'ACP (100% à charge de Watt Matters pendant 10 ans)
- Cession du gain énergie pour l'ACP
- Cession de l'octroi de certificats verts et du revenu de la revente d'électricité excédentaire au réseau pour Watt Matters

Les propriétaires sont invités à voter sachant que la majorité requise est de 67 %.

**2. Approbation du mandat à donner au syndic et au conseil de copropriété pour choisir, après une ultime négociation, la meilleure offre et l'engagement des travaux par le chauffagiste.**

Les propriétaires sont invités à voter sachant que la majorité requise est de 67 %.

Les décisions votées sont d'application pour autant qu'il n'y ait pas de recours dans le délai légal.

**Divers et communications des ayants droit, non soumis au vote.**

Le Syndic n'a reçu aucune demande des ayants droits.

**CLOTURE & PUBLICITE des RESULTATS.**

**Dépouillement des votes et signature du procès-verbal des résolutions prises.**

A défaut d'objets à l'ordre du jour, la séance est levée à 21 H10.

*[Signatures]*