

MEGANCK GESTION SYNDIC srl

Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles
Tél : 02/534.44.48
E-mail : team2@mgsyndic.net

Ouverture des bureaux et permanence téléphonique: 8h30-12h30

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DE LA RESIDENCE RONCEVAUX DU 21 JUIN 2023- BCE 0824077356

L'an deux mille vingt-trois le 21 juin à 18h00 se sont réunis les copropriétaires de la résidence **RONCEVAUX**(BCE 0824077356) AU FIRST EUROFLAT HOTEL – Boulevard Charlemagne 50 – 1000 Bruxelles.

PROCES VERBAL

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance - Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et d'un éventuel scrutateur (Majorité absolue).

Les propriétaires présents ou représentés sont 45 sur 136 formants ensemble 99.600/ 275.000^{ème}.
Le double quorum n'étant plus nécessaire (2ème séance), l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h15.

Est nommé Président de séance : Monsieur SORIN

Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS srl représenté par Monsieur Maurice ANSPACH qui est accompagné de Monsieur Boris WEICKER.

Est présent également Monsieur THYS expert externe collaborant avec MGS et mandaté par le CDC pour préparer le projet de panneaux photovoltaïque.

Monsieur Meganck est exceptionnellement absent pour des raisons familiales et prie l'assemblée de l'en excuser.

La liste des présences est disponible dans le livre des procès-verbaux consultable sur rendez-vous en les bureaux du syndic.

2. Panneaux photovoltaïques - Pour réduire les charges communes d'électricité, améliorer le PEB des parties privatives et communes et pour la revente de l'électricité

2.1 Présentation du dossier

Monsieur Sorin fait à l'Assemblée une présentation succincte des avantages, inconvénients et risques du projet.

Il explique qu'en absence de batteries pouvant stocker l'électricité produite celle-ci sera utilisée d'une manière instantanée pour l'éclairage des paliers et escaliers de secours ainsi que des ascenseurs.



En plus de cette économie, la communauté profitera aussi des certificats verts et de la vente du surplus sur le réseau.

L'amortissement de l'installation est estimé par l'expert de 4 à 7 ans en fonction de l'évolution du prix du KWh

Il est répondu a une série de questions concernant l'assurance, l'entretien, le rendement, la garantie, le toit du parking, l'utilisation éventuelle pour préchauffer l'eau, l'usage en privatif, l'installation de bornes de charge au parking, la fixation des panneaux, les types de panneaux....

A la question concernant le risque pour la toiture il est répondu, qu'un état des lieux préalable est inclus dans le prix car pour le moment celle-ci est actuellement en bon état vu qu'elle est expertisée et réparée sur base d'un contrat d'entretien annuel.

Le syndic présente les 3 zones de placement de panneaux en toiture présentant des intérêts spécifiques de productivité :

- Rouge : 61 panneaux
- Rouge + Vert : 87 panneaux
- Rouge + Vert + Bleu : 98 panneaux

Pour rappel :

- La garantie sur les panneaux photovoltaïque est de +/- 25 ans
- Les certificats verts sont octroyés et garantis pendant 10 ans par la région.
- Tout bénéfice lié à la revente d'électricité et vente de certificats verts alimentera le fonds de réserve.

L'expert a répondu par écrit avant l'AGE aux questions des propriétaires et réponds aux dernières questions en cours de séance.

2.2 Accord pour exécution des travaux sans attendre la réfection de la toiture – Décision (majorité 2/3)

La toiture est vérifiée et entretenue contractuellement chaque année par une société spécialisée

Les réfections recommandées annuellement sont suivies et traitées par le syndic et les membres du CDC.

Pour rappel : S'il est nécessaire d'enlever les Panneaux Photovoltaïque pour une question de réfection ou de rénovation de la toiture, le coût de dépose, stockage et repose est estimé à 13.184,77 € TTC. Ceci au cas ou la totalité des panneaux devrait être enlevée.

Après discussion il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de placer les panneaux suivant l'option Rouge+Vert sans renouvellement préalable de la toiture pour un montant total tous frais d'expert et MGS compris de 46.000 €

2.3 Financement en fonds propres – Décision (majorité absolue)

Le fonds de réserve est actuellement de : 584.786,76 €

Après discussion, il est décidé à l'unanimité des personnes présentent ou représentés de financer les travaux via le fonds de réserve.



2.4 Choix du fournisseur – Décision (majorité absolue)

Le syndic et Monsieur THYS présentent plusieurs offres de prix.

Les propositions comparables sont :

- DS power : option 87 panneaux : 44.061,19 € TTC
- Sun Elec : option 82 panneaux : 45.421,73 € TTC
- Activ Energie : option 85 panneaux : 46.204,94 € TTC

Après la visite de la toiture par Monsieur Thys avec Monsieur Sorin, seule la société DS power est venue sur place.

DS power, a transmis 3 propositions suivant les zones reprises au point 2.1 indiqué dans le rapport de Monsieur THYS. Les sociétés Sun Elec et Activ Energie ont fait leur proposition via google map sans concertation avec l'expert ou un représentant de la copropriété.

La recommandation du CDC et de l'expert THYS est de travailler avec la société DS Power avec l'option 2 (zone Rouge + Vert).

Après discussion il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de réaliser les travaux avec la société DS Power (option 2) suivant l'option Rouge+Vert (44.061,19 € TTC) sans renouvellement préalable de la toiture. Le montant total approuvé par L'AGE tous frais d'expert et MGS compris est de 46.000 €

2.5 Désignation du Maître d'ouvrage délégué - Décision (majorité absolue)

Il est proposé de désigner Monsieur THYS comme maître d'ouvrage délégué. Sa convention devra être approuvée par les membres du conseil de copropriété.

Après discussion, il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de désigner Monsieur THYS comme maître d'ouvrage délégué pour un montant forfaitaire plafonné à 2.000 € HTVA. Sa mission comprendra aussi le suivi de la pose et les contacts avec Sibelga. S'il échec et sur base de justificatifs, le syndic pourra facturer son suivi administratif.

La réception de l'installation se fera sur base d'une attestation à recevoir de SIBELGA

Il est donné mandat au syndic pour s'occuper de transmettre les relevés des compteurs et de la vente des CV via Brughel en s'appuyant sur le concierge pour les relevés. Il faut compter 2h00 de travail/trimestre au tarif repris dans le contrat de MGS.

Le syndic vérifiera s'il y a lieu de faire une déclaration TVA. Si oui, cela se fera via un bureau comptable externe (cout estimé +/- 300€/an). Le syndic organisera avec le CDC et le bureau comptable qui travaille pour d'autres ACP une réunion en vue d'évaluer le coût/opportunité de s'assujettir à la TVA.

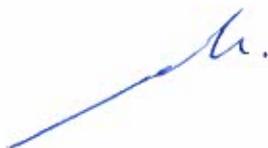
2.6 Etat d'avancement du dossier pour le partage d'énergie qui ne pourra être finalisé qu'après l'adoption du dossier « Panneaux Photovoltaïques »



Il est actuellement trop tôt pour créer une communauté énergétique en vue de faire un partage d'énergie avec les appartements avec la production d'électricité excédentaire. Ce point sera suivi par le CDC, l'expert THYS et le syndic qui convoquera si nécessaire une AG pour partager l'information.

Fin de l'AGE 20h00

Date d'expédition, le 23 juin 2023



MGS sprl
Chaussées de La HULPE 150
1170 Bruxelles
Tél: 02 478 48 - info@mgsyndic.net

le forain
Holzian Sozire
Le président

