

Association des copropriétaires
de la résidence Les Venelles 2
Rue au Bois, 127-129
1150 - BRUXELLES
N° BCE : 0818 530 837



C/O Lamy Belgium sa
Agence d'Uccle
21-23 rue Basse
1180 - UCCLE
N° BCE : 0430 800 556

MISE A JOUR ET SUIVI DES DOSSIERS SUITE A LA REUNION DU CONSEIL DE COPROPRIETE DU 26/04/2011¹

Membres du conseil de copropriété		Présent	Excusé	Absent
Assesseur	Monsieur Demaret	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Assesseur	Monsieur Jourdain	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Assesseur	Monsieur Buyens	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Assesseur	Madame Postelmans	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Syndic : Lamy Belgium sa représentée par Madame Laurence Jacobs, gestionnaire-technique et Muriel Pierache, administrateur manager
Invité(s) : néant

Document(s) annexé(s) à la convocation - Remis en séance ou encore annexé(s) au présent procès-verbal					
N°	Date	Emetteur	Destinataire	Type	Objet
1	26/04/2011	Syndic	CC	Compta	Décompte provisoire
2	02/05/2011	Monsieur Sonon	Syndic	Courriel	Dossier cogénération

Ces documents, auxquels il a été fait référence en cours de réunion, constituent des annexes faisant partie intégrante du présent procès-verbal.
Pour la présentation des points faisant référence à des annexes, il y a lieu de se référer au contenu de celles-ci

¹ Le présent procès-verbal sera soumis à l'approbation des membres du conseil de copropriété lors de sa prochaine réunion. En conséquence, cette approbation, et les éventuelles précisions ou remarques qu'elle contiendra, formeront avec le présent procès-verbal la version complète et définitive de celui-ci.

N°/OJ	DOSSIER	ETAT / ACTION	ANNEXE
1	PV dernière réunion	Approuvé sans opposition	
2	SUIVI DECISIONS AG		
2.1.1	Cogénération	Le syndic a demandé à Monsieur Sonon de produire une note sur les heures de fonctionnement de façon à pouvoir quantifier de façon objective le fonctionnement de la cogénération. Le syndic informe que 2 filtres seront posés entre les cogénérateurs et la citerne : coût 4.180 € TVAC. Faire apposer un détecteur de fumée dans le local de cogénération.	2
2.1.2	Panneaux solaires	Installation hors services pour l'instant. Fuite constatée le 12/04, celle-ci sera réparée ce jeudi 28/04. La société Dalkia demande un système de sécurité au niveau d'un extracteur situé à proximité des panneaux solaires. Le syndic examinera cela avec Modulo.	
2.1.3	Esthétique des panneaux solaires	Le conseil de copropriété marque son accord pour faire un test de peinture : les supports d'un panneau solaire sur une des toitures seront peints en brun « verrière ».	
2.1.4	Permis d'environnement	Dossier complet auprès de l'IBGE.	
2.1.5	Certificats verts	Les certificats verts sont en attente de l'obtention du permis d'environnement.	
2.1.5	Primes	Le syndic a introduit le dossier pour obtenir la prime sur les panneaux solaires. En ce qui concerne la cogénération, il y a lieu d'attendre la réception définitive pour payer le solde et ainsi introduire la demande de primes.	
2.1.6	Attestations fiscales	Le syndic a demandé les attestations auprès des entrepreneurs. Ce courrier sera envoyé prochainement à tous les copropriétaires.	
2.2	Remplacement des compteurs d'eau	Le syndic a écrit aux 2 copropriétaires en demandant le remplacement des compteurs. Dossier à suivre.	
2.3	Modernisation des ascenseurs	PM. En ce qui concerne les pannes, Monsieur Buyens rappelle que cela fait 3 w-e de suite que l'ascenseur est en panne. Ce dernier w-e, Liftinc ne s'est pas déplacé. Demandé à Liftinc de mettre une signalisation sur l'ascenseur qui est en panne. Faire vérifier que les 2 ascenseurs « D » ne sont pas en duplex.	
2.4	Travaux d'assainissement	Les travaux actuels sont réalisés avec les ouvriers de la copropriété : mise en peinture des balustrades des Venelles aux 4 Nœuds ; ajout de 2 lampes extérieures dans une zone « sombre ».	
3	SUIVI AUTRES POINTS		
3.1	Problème châssis communs / privés	PM	
3.2	Remplacement des extincteurs	Rappel : écrire le mailing proposant le remplacement des extincteurs privés.	
3.3.1	Litige Tshingo	Dossier en cours : désignation d'un notaire pour exécution immobilière.	
3.3.2	Litige Laport	Dossier terminé.	
3.3.3	Litige Stzanczek	Actuellement la porte blanche est lisse et blanche. La couleur du chambranle de la porte doit être de couleur orange « RAL 2002 » et non rouge.	
3.3.4	Litige Bourgeois	Le syndic relancera l'avocat, l'arriéré à ce jour s'élève à 1.457,74 €.	
3.4	Détecteurs de mouvement dans les couloirs des caves	Dossier terminé.	

3.5	Fermeture escalier « D »	Rappel : la demande devra être faite par écrit, avec projet, par les copropriétaires concernés afin de soumettre la question à l'assemblée générale.	
3.6	Fermeture coursive Boucle vers le n°31 – demande de Mr Lamproye	Rappel : la demande devra être faite par écrit, avec projet, par les copropriétaires concernés afin de soumettre la question à l'assemblée générale.	
3.7	Automatisation du filtre à eau	Dossier terminé. <i>Hors réunion : le syndic a pris contact avec Vivaqua qui, après un test, a confirmé qu'ils allaient remplacer le compteur principal.</i>	
3.8	Vérification des montants des verrières	PM	
3.9	Pose d'une minuterie au niveau de l'éclairage de la zone de lavage	Dossier terminé.	
3.11	Travaux communaux	Remplacement des dalles : en cours. Travaux des billes de chemin de fer : en cours. Poursuivre les négociations avec la Commune pour que les budgets soient octroyés.	
3.13	Décompte provisoire	Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe.	1
3.14	Point divers	Le syndic communiquera à Monsieur Buyens l'explication du relevé des calorimètres électroniques à radio-fréquence.	
		Electricité des appartements de Madame Postelmans et Madame Libouton. Monsieur Buyens propose de s'adresser à Electrabel pour faire poser un appareil permettant de mesurer les surtensions.	
		Verrières triangulaires au 5 ^{ème} étage au niveau de l'ascenseur D : prévoir son remplacement (par du plexiglass) pour éviter tout risque de bris de vitres.	
		Encombrants : PM	
		Congé des ouvriers : PM	
5	Prochaine réunion	Fixée de commun accord au 23/08/2011 à 18.00 heures ; le présent procès-verbal valant convocation.	

Etabli le 27/05/2011



Muriel PIERACHE - IPI 105.203
Administrateur - Manager
Lamy Belgium sa – Agence d'Uccle

PIERACHE Muriel

De: André Sonon [a.sonon@scarlet.be]
Envoyé: lundi 2 mai 2011 22:27
À: PIERACHE Muriel
Cc: 'Christophe Henriët'; 'Antoni Munoz'
Objet: RE: Fonctionnement des Venelles 2

Chère Madame PIERACHE,

En dépit des petites pannes signalées et des nouvelles fuites, les Cogens des V2 tournent.
A en juger par les éléments suivants :

-Entre nos contrôles du 30/03 et de ce 29/04, les 2 groupes ont tournés 307 et 465 heures.
Sur une période de 30 jours, soit 720 H, cela fait respectivement 43 et 65 % du temps.
Vu le climat chaud du mois d'avril ; 20 à 22° les 6 et 7/4, plus de 20° depuis le 18/4 et 25 à 26° du 22 au 24/4,
la cogénération ne saurait pas tourner beaucoup.
Elle ne peut tourner que quand il y a des besoins de chauffage, donc en dessous de 20° ou quand il y a des demandes d'ECS.

-Lors de mes contrôles du 29/04, les 2 groupes tournaient justement à la puissance maximale.
Je suis resté à observer tous les paramètres chaufferie et Cogen de 13h10 à 13h40.
Mais lorsque la température de la boucle primaire de la chaufferie est montée trop haut, la régulation de démarrage en cascade des chaudières a coupé la pompe en chaufferie de la Cogen.
Les groupes ont continué à tourner 5 minutes jusqu'à ce que la température de retour des ballons dépasse 70° et ensuite, ils ont modulé et se sont arrêtés l'un après l'autre dans les 3 minutes suivantes.
Ils redémarrent ensuite lorsque la régulation chaufferie redémarre la pompe des ballons et que la température des ballons redescend.

Tout cela est tout à fait normal. Impossible de produire de l'énergie quand on ne sait pas l'utiliser.
Evidemment, il faut observer et optimiser les paramètres de la régulation chaufferie et des limites des Cogen, ce que je fais avec Monsieur MUNOZ depuis un mois.

Il y a une grosse différence entre la Cogen des V2 et celles des V1.
Aux V2, la régulation de température de boucle de la chaufferie coupe la Cogen pour éviter de surchauffer la boucle primaire de la chaufferie et les chaudières.
Aux V1, il n'y a pas de régulation sur le fonctionnement de la Cogen.
Elle peut donc surchauffer la chaufferie et gaspiller de la chaleur pour produire de l'électricité et des CV.
Dans ce cas, après avoir surchauffer toute la boucle de la chaufferie et la chaudière à condensation (qui devrait tourner à basse température pour condenser), la Cogen surchauffe ses ballons, puis son propre retour ce qui provoque son arrêt par dépassement de la limite haute.

Meilleures salutations,

BILAN COGENERATION VENELLES 2

Du 14/01 au 30/03/2011.

2-2

Fournitures de COLZA : Depuis le 23/11/2010 30.003 L = 32.920 Eur TVAC

Prix moyen au 30/03/2011 : $(9.164 + 11.861 + 3.835 \times 1,1861) / 23.835 = 1,074$ Eur / L

Consommation de Colza :

Montants Eur TVAC

G.C. 1 + G.C. 2 = 12.414 + 11.421 = 23.835 L

Coût du combustible des Cogénérateurs : 23.835 x 1,074 = 25.599 Eur

Energie consommée : PCI = 9,5 KWh/L 226.433 KWh

Frais d'entretien : 1,24 Eur /H HTVA soit 1,3144 Eur /H TVAC

Nombre d'heures de fonctionnement des Cogénérateurs.

Relevés du 30/03/2011 : 1.365 + 1.259 = 2.624 H x 1,3144 Eur/H = 3.449 Eur

Production d'Electricité : De Jour : 15 h/J x 5 = 75 h/sem soit 45 % de jour

G.C. 1 + G.C. 2 = 36.866 + 33.943 = 70.809 KWh = 70,809 MWh

Production de jour : 45 % de 70.809 = 31.864 KWh J

Production de nuit : 55 % de 70.809 = 38.945 KWh N

Certificats Verts : Nombre de CV / MWh à recalculer pour chaque rendement.

Production des CV Dans ce cas 202,4 CV soit 2,86 CV / MWh

Revente de CV Suivant marché à 91 Eur / CV x 202,4 = 18.418 Eur

Revente d'Electricité : Suivant compteur 4 quadrants. (45 % revendue)

Revente de Jour au tarif de 0,05660 Eur/KWh x 15.512 KWh J = 878 Eur

Revente de Nuit au tarif de 0,03825 Eur/KWh x 16.263 KWh N = 622 Eur

Economies d'Electricité :

Economies de jour : 31.864 - 15.512 = 16.352 KWh J x 0,15 Eur/KWh = 2.453 Eur

Economies de nuit : 38.945 - 16.263 = 22.682 KWh N x 0,10 Eur/KWh = 2.268 Eur

Economies de Chaleur :

G.C. 1 + G.C. 2 = 68,297 + 63,772 = 132,069 MWh = 132.069 KWh.

Equivalent Gaz : Rendement = 92 % 132.069 / 0,92 = 143.553 KWh

Economies Gaz au Tarif de Février : 143.553 x 0,047 Eur/KWh = 6.747 Eur

Economies – Frais de Fonctionnement = Bénéfice d'exploitation 2.338 Eur

Rendements (PCI Colza = 9,5 KWh/L)

Rendement Electrique : 70.809 KWh / 226.433 = 31,3 % (Normalement 32 %)

Rendement Thermique : 132.069 KWh / 226.433 = 58,3 % (Normalement 58 %)

Rendement global (électrique + thermique) : 31,3 + 58,3 = 89,6 (Normalement 90 %)

Fiabilité depuis le 14/01/2011 = 75 jours : 2624 H / (75 x 24 x 2) = 73 %

Contrôle des consommations et stock de Colza :

Première fourniture de Colza par A.K. GISTEL : 10.000 L le 23/11/2010.

Les Cogénérateurs ont démarré exactement le 14 janvier 2011.

Sauf un essai de 1 à 2 heures en décembre 2010.

Fournitures de COLZA :	23/11/2010	10.000	9.194	Eur TVAC
-----	07/02/2011	10.000	11.861	
	04/03	10.003	11.865	

Somme des fournitures de Colza : 3 x 10.000 = 30.000 L.

Somme des consommations des 2 G.C. 12.414 + 11.421 = 23.835 L

Reste théoriquement en citerne 6.165 L

Jauge de la citerne : 10,0 m² x 0,70 m = 7,0 m³ = 7.000 L Donc ± OK

Nombre de CERTIFICATS VERTS :

Formule : $MWh\ él / 0,55 + MWh\ th / 0,90 - MWh\ Colza \times (80/217)$

$$70,809 / 0,55 + 132,069 / 0,90 - 226,433 \times 70 / 217 = 202,4\ CV$$

Soit dans ce cas : $202,4 / 70,809 = 2,86\ CV / MWh\ él$

Contrôle des facturations d'électricité :

Diminution des consommations d'électricité sur factures :

		OCT	NOV	DEC	JANV	FEVR	MARS
	jours	37	21	33	28	33	33
Achat Electr.	KWh	14.394	10.325	19.668	11.798	1.425	3.950
	KWh/J	389	492	596	421	43	120
Revente	KWh			49	4.565	8.663	18.498
	KWh/J				163	263	561

Total énergie revendue : 31.775 KWh

Pourcentage de revente : $31.775 / 70.809 = 44,9\ %$

Contrat de Revente d'électricité à LAMPIRIS : signé le 17/12/2010.

Certification de l'installation par BRUGEL : le 22/12/2010.

CONCLUSION : Toute l'énergie électrique produite donnera des Certificats Verts.
Toute l'énergie renvoyée au réseau sera payée.