Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

DOMAINE DES ILES D'OR
Avenue Paul Hymans 101 à 121
1200 BRUXELLES
BCE 850.119.975

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU JEUDI 22 FEVRIER 2024.

L'an deux mille vingt-quatre, le 22 février, se sont réunis les copropriétaires de l'ACP DOMAINE DES ILES D'OR dans l'AUDITOIRE CENTRAL 51F, Avenue Emmanuel Mounier 51 à 1200 Bruxelles.

La liste des présences fait apparaître que 192 propriétaires sont présents ou représentés sur 327 ; ils disposent ensemble de 66.931/100.000 quotités.

1. Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'assemblée.

Le double quorum étant atteint l'Assemblée est habilitée à délibérer et à statuer valablement sur l'ordre du jour.

La séance est ouverte à 19 heures 30.

2. Election du Président de séance – Désignation d'un(e) secrétaire de séance – Désignation de scrutateurs

[redacted]

l'Assemblée ; cette candidature est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

[redacted]

Le vote électronique n'est pas utilisé pour ce point.
Ce vote est acquis à l'unanimité.

[redacted]

propriétaires de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale. Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

[redacted]

de l'assemblée générale.
Le vote électronique n'est pas utilisé pour ce point.
Ce vote est acquis à l'unanimité.

Il y a lieu également de nommer des scrutateurs, il est fait appel aux candidat(e)s.

[redacted]

Le vote électronique n'est pas utilisé pour ce point.
Ce vote est acquis à l'unanimité.

3. Nomination d'un nouveau commissaire aux comptes.

[redacted]

Elle a contacté plusieurs sociétés de révision d'entreprise, elle a reçu 4 offres, elle a posé des questions complémentaires.

[redacted]

propose de ne pas la retenir. L'offrant le moins cher (Codatax) n'a pas inclus la participation à l'AG et n'a pas répondu à une demande d'informations complémentaires. Elle propose donc également de ne pas le retenir.
Cela nous laisse 2 offres à vous présenter ce soir, celle de Sano Audit et celle de BST.

[redacted]

1/ Sano Audit est moins cher, mais c'est un cabinet d'une seule personne ce qui implique un risque en cas d'indisponibilité de cette personne. 3.563,45 € TVAC
2/ BST est un peu plus cher mais ce cabinet comptant 13 reviseurs, nous avons plus de garanties que le service pourra être rendu dans les délais. 4.537,50 € TVAC

VOTE / Après discussion l'Assemblée choisit la société BST.
L'Assemblée demande que les missions suivantes soient précisées, pour autant que de besoin, dans l'ordre de mission adressé au réviseur
-L'ordre de mission qui sera confié sera annexé aux présentes.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Vote pour : 64281 quotités
Vote contre : 2050 quotités
Abstention : 302 quotités

4) **Travaux chaufferie.**

a) Présentation du projet global (voir explication en annexe).

Le syndic présente le projet chaufferie et la mutualisation des moyens de chauffe entre les 3 bâtiments.

b) Explication de la préparation et du cheminement du projet complet jusqu'à obtention des offres.

Le syndic explique le cheminement du dossier depuis la nomination du bureau d'étude ADVANTECH, [redacted]
La société ADVANTECH a envoyé son cahier des charges aux sociétés :
SOMACLIM, CEGELEC, VEOLIA, COGENFIN, GO4GREEN, WATT MATTERS, LA CHALEUR ET L'EAU, EQUANS-ISB et SPIE.
Certaines n'ont pas souhaité remettre offre, d'autres n'ont pas répondu à 100% au cahier des charges.

c) Présentation des offres.

[redacted]
charges, à savoir WATT MATTERS / EQUANS-ISB et WATT MATTERS / LA CHALEUR ET L'EAU et répond aux questions des propriétaires.
[redacted]

d) Choix de ou des entreprises qui exécuterons le projet.
VOTE / Après discussion l'Assemblée marque accord sur le remplacement complet du système de chauffage des trois immeubles tel que présenté.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Vote pour : 60714 quotités
Vote contre : 701 quotités
Abstention : 353 quotités
Après étude approfondie et comparaison, le bureau d'étude ADVANTECH préconise de travailler avec le duo WATT MATTERS / EQUANS-ISB.
Le syndic propose de mandater la société ADVANTECH pour assurer le suivi du chantier et pour donner les accords sur le paiement des états d'avancements.
Le syndic se propose pour faire les demandes de primes, ce dernier propose de facturer ses prestations à hauteur de 5 % du montant des primes réellement perçues contre +/- 13% pour une société tel que Prime Service.

VOTE / Après discussion l'Assemblée choisit les sociétés WATT MATTERS / EQUANS-ISB pour procéder aux changements complets du système de chauffage des trois immeubles.

Mandat est également donné au conseil de copropriété et au syndic pour prendre toutes les décisions nécessaires à l'avancement du chantier.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Vote pour : 60368 quotités
Vote contre : 1395 quotités
Abstention : 0 quotités

e) Mode de financement.

Le syndic propose trois modes de financement :
1/ Le paiement en une fois de votre quote-part respective pour le 31 mars prochain.
2/ Le paiement en 4 appels de fonds de 350.000 à effectuer en mars, juin, août et octobre.
3/ Le recours à un emprunt auprès de CRELAN ou de BELFIUS sur 5 ans au taux de 4.12 % (taux actuel susceptible de modification au moment de la signature du contrat).

Chaque propriétaire sera invité à opter pour l'un des trois modes de règlement pour le 15 mars au plus tard

VOTE / L'Assemblée entérine le principe des trois modes de financement proposés et du choix à opérer pour le 15 mars prochain sur base d'un courrier adressé par le syndic.

Les propriétaires qui auront opté pour la première proposition devront régler leur participation pour le 30 avril prochain au plus tard.

Les propriétaires qui auront opté pour la seconde proposition devront régler la première facture de 25% de leur participation pour le 30 avril prochain au plus tard.

Enfin les propriétaires qui auront choisi l'option du prêt ainsi que ceux qui, bien qu'ayant retenu la proposition 1 ou la proposition 2 n'auraient pas effectué le paiement dans le délai imparti seront considérés comme participant au crédit.

Le syndic effectuera le décompte des trois modes de financement et les montants respectifs seront communiqués aux propriétaires.

L'Assemblée marque son accord sur la souscription d'un crédit d'un maximum de 1.400.000 € auprès de la banque CRELAN ou de la banque BELFIUS, à rembourser sur une période de 5 ans.
Elle marque aussi son accord sur la souscription de l'assurance ATRADIUS afin de couvrir le crédit précité.
Elle donne mandat au syndic Pôle Concept SA pour faire l'ensemble des démarches nécessaires (fourniture de document, signature du contrat de crédit, signature du contrat d'assurance ATRADIUS etc.) pour l'obtention du crédit.
Le syndic demandera à CRELAN ou BELFIUS l'exonération de toute caution divise pour les propriétaires ayant fait l'apport en numéraire de leur quote-part dans le montant du prêt : seuls les propriétaires qui participeront au prêt en supporteront les conséquences financières.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Vote pour : 33743 quotités
Vote contre : 9707 quotités
Abstention : 297 quotités