



**Procès Verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29-11-2024**


Les membres de l'« ACP Espace Vert» se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, le 29-11-2024, en la salle :

« Centre Culturel L'Ecrin, petite salle au 1er étage », Rue de la Gare 3-5 à 5310 Eghezée

Les convocations ont été adressées, par le mode de convocation qui a été explicitement demandé par écrit par le propriétaire ou par recommandé en l'absence d'écrit explicite, en date du 13-11-2024.

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
	343	Présent	
	269	Présent	
	158	Présent	
	299	Présent	
	246	Absent	
	507	Présent	
	234	Présent	
	274	Présent	
	229	Absent	
	277	Présent	
	243	Présent	
	123	Absent	
	272	Représenté	
	183	Absent	
	264	Absent	
	241	Absent	
	156	Absent	
	261	Présent	
	239	Présent	
	274	Présent	
	250	Présent	
	290	Présent	
	270	Présent	
	0	Absent	
	207	Absent	
	122	Absent	
	154	Présent	
	253	Présent	

	<b>VirtuoseImmo SRL - BCE: 0805.751.878</b> 38 Rue Clair Matin à 5310 EGHEZEE 0491 76 79 29 - IPI: 516547 – 512658 Assurance: AXA n°730390160	<b>"ACP Espace Vert"</b> Rue du Collège 25-27-29 5310 EGHEZÉE BCE: 0891.905.397 Compte: BE40 7512 0454 6263
---	---	---

	264	Représenté	
	234	Présent	
	121	Présent	
	276	Représenté	
	424	Présent	
	265	Présent	
	296	Présent	
	238	Représenté	
	318	Présent	
	264	Présent	
	275	Absent	
	154	Représenté	
<b>Copropriétaires : 29 / 40</b> <b>Lots : 69 / 97</b>	<b>10000</b>	<b>7721</b>	
<b>50% des voix représentées</b>			
<b>Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir</b>			

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

Point	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
02) Désignation du/de la président(e) de l'assemblée	50,00%	7954	6764	0	1190	100,00%	Accepté
03) Désignation du secrétariat	50,00%	7954	6764	0	1190	100,00%	Accepté
05) Choix de l'entrepreneur général pour l'ensemble des travaux	66,67%	7954	7721	0	233	100,00%	Accepté
06) Estimation du budget global	50,00%	7954	7721	0	233	100,00%	Accepté
08) Mode de financement	50,00%	7954	7181	540	233	93,01%	Accepté
09) Souscription d'une assurance couverture crédit auprès d'Atradius	50,00%	7954	7721	0	233	100,00%	Accepté
10) Assurance tous risques chantier à souscrire avant le début du chantier	50,00%	7954	7721	0	233	100,00%	Accepté
11) Désignation du Syndic pour les formalités liées au financement/assurance	50,00%	7954	7721	0	233	100,00%	Accepté
12) Demande de	66,67%	7954	7721	0	233	100,00%	Accepté

## 01- Vérification des présences, procurations et des quorums


### Pas de vote

A l'ouverture de la séance, 26 copropriétaires sur 40 sont présents ou représentés, pour 6764 / 10000 voix. Le double quorum est donc atteint. L'Assemblée Générale peut valablement délibérer.

## 02 - Désignation du/de la président(e) de l'assemblée

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3861,50 sur 7721,00

### Description

	<b>VirtuoseImmo SRL</b> - BCE: 0805.751.878 38 Rue Clair Matin à 5310 EGHEZEE 0491 76 79 29 - IPI: 516547 – 512658 Assurance: AXA n°730390160	<b>"ACP Espace Vert"</b> Rue du Collège 25-27-29 5310 EGHEZÉE BCE: 0891.905.397 Compte: BE40 7512 0454 6263
---	---	---

L'article 3.87 § 5 stipule que "L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire."

#### **Décision**

L'assemblée désigne [REDACTED] en qualité de président(e).  
Celui-ci/celle-ci déclare la séance ouverte.

#### **Résultat du vote**

**6764** voix pour, **0** voix contre, **957** abstentions  
**Proposition acceptée** (100,00% Pour - 0,00% Contre)

#### **Détail du vote**

**Abstentions :** [REDACTED]

### **03 - Désignation du secrétariat**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3861,50 sur 7721,00**

#### **Description**

Sauf décision contraire de l'assemblée, le Syndic assurera le secrétariat de l'assemblée.

#### **Décision**

*Cette proposition est acceptée à l'unanimité.*

#### **Résultat du vote**

**6764** voix pour, **0** voix contre, **957** abstentions  
**Proposition acceptée** (100,00% Pour - 0,00% Contre)

#### **Détail du vote**

**Abstentions :** [REDACTED]

### **04- Présentation des offres reçues pour les travaux liées aux malfaçons**

**Pas de vote**

#### **Description**


Suite à l'établissement du cahier des charges par Mr l'architecte Luyten du bureau Delta Architects, deux sociétés ont remis offres: Les Ets Collignon et la SRL Entreprise Général-Travaux. La société Fero n'a pas (encore) remis offre au moment d'établir la convocation.

*L'assemblée décide d'opter pour les Ets Collignon suivant l'offre VERT/2285 du 28/11/2024.*

*L'assemblée décide de ne pas prévoir la repose des panneaux thermiques. Seul l'enlèvement de ceux-ci sera dès lors prévu.*

*La partie actuellement occupée par les panneaux sera donc comblée par de nouvelles ardoises.*

*L'assemblée donne mandat au Syndic VirtuoseImmo SRL de signer les contrats d'entreprises avec les Ets Collignon.*

	<b>VirtuoseImmo SRL</b> - BCE: 0805.751.878 38 Rue Clair Matin à 5310 EGHEZEE 0491 76 79 29 - IPI: 516547 – 512658 Assurance: AXA n°730390160	<b>"ACP Espace Vert"</b> Rue du Collège 25-27-29 5310 EGHEZÉE BCE: 0891.905.397 Compte: BE40 7512 0454 6263
---	---	---

*L'assemblée souhaite faire débiter le chantier en avril 2025 comme annoncé par les Ets Collignon.*

### 05 - Choix de l'entrepreneur général pour l'ensemble des travaux

**Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 5147,33 sur 7721,00**

#### Description

Choix de l'entrepreneur et confirmation des travaux à effectuer

#### Décision

#### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

### 06 - Estimation du budget global

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3861,50 sur 7721,00**

#### Décision

Travaux	886.160
Imprévus	80.000
Honoraires architecte	40.000
Assurance crédit	18.000
Assurance chantier	14.000
<b>TOTAL:</b>	<b>1.038.160 euros</b>

#### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

### 07- Mode de financement

**Pas de vote**

#### Description

Présentation des possibilités de financement et discussion sur un appel de fonds de réserve complémentaire à effectuer


*Les différentes possibilités de financement sont exposées via les banques traditionnelles mais aussi via le FLW. Il est également proposé de faire un appel de fonds de réserve exceptionnel.*

### 08 - Mode de financement

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3861,50 sur 7721,00**

#### Description

1) choix de la/des banque(s)/organisme(s) où sera introduit une demande

	<b>VirtuoseImmo SRL</b> - BCE: 0805.751.878 38 Rue Clair Matin à 5310 EGHEZEE 0491 76 79 29 - IPI: 516547 – 512658 Assurance: AXA n°730390160	<b>"ACP Espace Vert"</b> Rue du Collège 25-27-29 5310 EGHEZÉE BCE: 0891.905.397 Compte: BE40 7512 0454 6263
---	---	---

- 2) détermination du/des montant(s) à demander
- 3) détermination de la durée du financement
- 4) détermination de la fourchette de taux acceptable
- 5) accord des copropriétaires de prévoir des provisions pour le remboursement des échéances du/des financement(s)
- 6) confirmation de la répartition des moyens à utiliser

#### **Décision**

- 1) *L'assemblée décide d'introduire un dossier de 500.000 euros auprès du FLW et de 125.000 euros auprès de Belfius Banque*
- 2) *Les deux financements porteront sur une durée de 10 ans*
- 3) *La fourchette de taux pour le financement Belfius est laissé au libre choix du syndic*
- 4) *L'assemblée accepte de verser des provisions anticipatives égales à 3 mensualités à première demande du syndic*
- 5) *Les moyens mis à disposition sont donc les suivants: 500.000 euro demandés au FLW, 125.000 euros auprès de Belfius et 413.160 euros de fonds propres*

#### **Résultat du vote**

**7181** voix pour, **540** voix contre, **0** abstentions

**Proposition acceptée** (93,01% Pour - 6,99% Contre)

#### **Détail du vote**

Votes contre : 

### **09 - Souscription d'une assurance couverture crédit auprès d'Atradius**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3861,50 sur 7721,00**

#### **Description**

Comme le financement qui sera demandé n'est pas un prêt hypothécaire, la Banque exige une couverture via une assurance "revenus garantis" à souscrire auprès d'Atradius

#### **Décision**

*L'assemblée décide d'introduire une demande de couverture en cas de non-paiement du crédit par l'un ou l'autre copropriétaire pour la durée totale des financements.*

*Cette assurance couvrira aussi bien le prêt du FLW que le prêt Belfius.*

*Cette assurance sera souscrite via la compagnie Atradius.*

#### **Résultat du vote**


Vote **Pour** à l'unanimité

### **10 - Assurance tous risques chantier à souscrire avant le début du chantier**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3861,50 sur 7721,00**

#### **Décision**

*L'assemblée décide de souscrire une assurance tous risques chantier auprès du courtier de l'ACP, à savoir Axisio.*

	<b>VirtuoseImmo SRL</b> - BCE: 0805.751.878 38 Rue Clair Matin à 5310 EGHEZEE 0491 76 79 29 - IPI: 516547 – 512658 Assurance: AXA n°730390160	<b>"ACP Espace Vert"</b> Rue du Collège 25-27-29 5310 EGHEZÉE BCE: 0891.905.397 Compte: BE40 7512 0454 6263
---	---	---

### **Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

## **11 - Désignation du Syndic pour les formalités liées au financement/assurance**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3861,50 sur 7721,00**

### **Description**

L'assemblée doit donner mandat au Syndic pour que celui-ci représente l'ACP pour la signature des contrats de crédit et d'assurances

### **Décision**

*L'assemblée donne mandat au Syndic VirtuoseImmo SRL pour exécuter toutes les formalités nécessaires à la demande des crédits auprès du Fonds du Logement (FLW) et de Belfius Banque et à la demande d'assurance charge d'emprunt auprès d'Atradius.*

*Le syndic est par ailleurs mandaté pour signer tous les documents liés à la demande, aux contrats de prêt ainsi qu'aux contrats d'assurance.*

*Les copropriétaires autorisent le syndic à collecter les copies des avertissements extrait de rôle (AER) des revenus de 2022 (exercice d'imposition 2023) de chaque copropriétaire. Chaque copropriétaire a donc l'obligation de transmettre ces informations à première demande du syndic.*

### **Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

## **12 - Demande de**

**Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 5147,33 sur 7721,00**

### **Description**

souhaitent profiter du renouvellement de la toiture pour placer deux fenêtres de toit dans leur appartement. Ces travaux seront bien entendu à leur unique charge. Une facturation séparée sera demandée à l'entrepreneur.

### **Décision**


*La demande de de poser deux vélux à ses frais en toiture avant est acceptée par l'assemblée.*

### **Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

## **13- Questions diverses**

**Pas de vote**

	<b>VirtuoseImmo SRL</b> - BCE: 0805.751.878 38 Rue Clair Matin à 5310 EGHEZEE 0491 76 79 29 - IPI: 516547 – 512658 Assurance: AXA n°730390160	<b>"ACP Espace Vert"</b> Rue du Collège 25-27-29 5310 EGHEZÉE BCE: 0891.905.397 Compte: BE40 7512 0454 6263
---	---	---

#### 14- Lecture du PV et signature de celui-ci

**Pas de vote**

L'ordre du jour étant épuisé, le Président de l'Assemblée Générale remercie les copropriétaires présents à l'Assemblée Générale Etraordinaire et déclare la séance levée à .

Fait à la salle **Centre Culturel L'Ecrin, petite salle au 1er étage** , le **29-11-2024**

#### **SIGNATURES:**

Le Président

Le Secrétaire,

Les copropriétaires présents,





**VirtuoseImmo SRL - BCE: 0805.751.878**

38 Rue Clair Matin à 5310 EGHEZEE

0491 76 79 29 -

IPI: 516547 – 512658

Assurance: AXA n°730390160

**"ACP Espace Vert"**

Rue du Collège 25-27-29

5310 EGHEZÉE

BCE: 0891.905.397

Compte: BE40 7512 0454 6263



**VirtuoseImmo SRL** - BCE: 0805.751.878

38 Rue Clair Matin à 5310 EGHEZEE

0491 76 79 29 -

IPI: 516547 – 512658

Assurance: AXA n°730390160

**"ACP Espace Vert"**

Rue du Collège 25-27-29

5310 EGHEZÉE

BCE: 0891.905.397

Compte: BE40 7512 0454 6263