

## Procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire de l'association des copropriétaires de la Résidence LES HAUTS PRES du 15 février 2024

- 1.1. **Vérification des présences**, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.  
Ouverture de la séance.
- 1.2. **Election d'un président** de séance et de ses assesseurs, le secrétariat est assuré par le syndic – Vote (quorum requis : majorité absolue.)

Président : Monsieur Wiser

Scrutateur : Monsieur Baes

Secrétariat : Immo LLN

20 propriétaires sur 28 sont présents ou représentés, soit 79.519 quotités sur  
100.000

Ouverture de la séance à 14H11

### 2. Travaux importants prévus dans la copropriété.

Pour rappel, il s'agit principalement des travaux d'étanchéité, de remplacement des garde-corps, d'étanchéité des terrasses, de réfection des bétons, ont été décidés par l'assemblée du 04/12/2023 pour un montant de 1.340.891 euros. La présidente du conseil, le syndic et l'architecte désigné ont encore rencontré l'entreprise choisie le 06/02/2024. Après discussion l'architecte et l'entreprise vont examiner de quelle manière il serait possible de faire encore quelques économies, par exemple en contactant d'autres firme d'échafaudages.

Le syndic et le conseil de copropriété tiennent à rappeler l'absolue nécessité de procéder à ces travaux dès que possible. Il est donc primordial que chaque propriétaire fasse le nécessaire pour honorer l'appel de fonds extraordinaire

Les propriétaires ont été interrogés sur leur participation à un éventuel financement commun qui serait organisé au nom de la copropriété. Seuls 5 propriétaires ont manifesté un intérêt pour ce financement. Le syndic va donc essayer d'obtenir des offres de financement pour ces quotités représentant moins de 20% de l'immeuble.

Le syndic expose déjà ici qu'au cas où ce financement commun ne pourrait être trouvé, chaque propriétaire devra prendre toutes dispositions nécessaires pour se financer et ainsi pouvoir assurer le paiement de sa part dans les délais impartis.

Il est demandé à l'assemblée l'autorisation de rechercher un financement commun pour cette partie, en contactant au moins trois organismes bancaires. Les propriétaires concernés s'engagent à fournir, à première demande, tout document ou toute information sollicitée par les organismes financiers.

Vote

### **1. Description et coût des travaux à financer**

Il s'agit principalement des travaux d'étanchéité, de remplacement des garde-corps, d'étanchéité des terrasses, de réfection des bétons, ont été décidés par l'assemblée du 04/12/2023 pour un montant de 1.340.891 euros.

#### **Mandat :**

L'Assemblée Générale donne mandat à Immo Louvain-la-Neuve SRL représentée par Monsieur Rodolphe le Hardÿ de Beaulieu, gérant, pour exécuter toutes les formalités nécessaires à la conclusion des contrats d'entreprises et des prestataires de services éventuels.

### **2. Mode de financement**

L'ACP Les Hauts Prés (BE0838.638.838) décide de souscrire un prêt à tempérament « Rénoprêt » au taux de 0% auprès du Fonds du Logement dont les modalités sont les suivantes :

- Montant maximal : 200.000 euros
- Durée maximale : 10 ans

### **3. L'assurance charge d'emprunt**

L'ACP Les Hauts Prés (BE0838.638.838) décide de souscrire une police d'assurance charge d'emprunt, qui couvre le non-paiement par un ou plusieurs copropriétaire(s) des charges mensuelles relatives à leur quote-part due dans le cadre du remboursement de crédit, auprès de la Compagnie d'assurances Atradius pour un montant et une durée équivalent au montant et à la durée du crédit.

### **4. Mandat**

L'Assemblée générale donne mandat à Immo Louvain-la-Neuve SRL représentée par Monsieur Rodolphe le Hardÿ de Beaulieu, gérant, pour exécuter toutes les formalités nécessaires à la demande de crédit auprès du Fonds du Logement et à la demande d'assurance charge d'emprunt exigée par le Fonds du Logement.

Cette personne est, par ailleurs, mandatée pour signer tous les documents liés à la demande, le contrat de prêt y compris le contrat d'assurance charge d'emprunt.

Les copropriétaires qui désirent participer au prêt autorisent le mandataire à communiquer les informations relatives à leur identité et l'historique des paiements au Fonds du Logement. Lorsque le prêt est couvert par une assurance-crédit, les copropriétaires autorisent la transmission de ces informations à l'assureur crédit.

### **5. Mode de remboursement**

L'ACP ayant la qualité d'emprunteur, c'est elle seule qui effectue le paiement des mensualités. Les copropriétaires doivent, quant à eux, s'acquitter des charges mensuelles auprès de l'ACP.

### **6. Mise à disposition des fonds**

Le syndic rappelle que seuls 5 propriétaires ont manifesté leur intérêt pour un financement commun, il explique que dans le cas où une banque accepte notre demande de financement, il y a une assurance solde restant dû à hauteur de 5% du montant emprunté.

L'Assemblée confirme qu'un propriétaire défaillant prendra à sa charge les frais d'indemnités qui résulteraient de son retard.

Ce point est voté et approuvé à 100% des quotités présentes ou représentées.

*Lorsque deux offres au moins auront été reçues, si tant est que ce soit possible, le syndic organisera une nouvelle assemblée pour solliciter les autorisations nécessaires aux signatures des contrats.*

*Vote (quorum requis : majorité absolue.)*

L'Assemblée donne l'autorisation au syndic d'organiser une AGE pour les signatures de contrat.

Ce point est voté et approuvé à 100% des quotités présentes ou représentées.

*Les assurances soldes restant dus seront mise à charges des personnes empruntant.*

*Vote (quorum requis : majorité absolue.)*

Ce point est voté et approuvé à 100% des quotités présentes ou représentées.

### 3. **Appel de fonds de réserve.**

*Confirmation de l'appel de 1.400.000 euros*

*Vote (quorum requis : majorité absolue.)*

**L'AG confirme l'appel de fonds de réserve extraordinaire de 1.400.000 euros.**

Ce point est voté et approuvé à 100% des quotités présentes ou représentées.

*Date ultime de paiement*

*Discussion et vote (quorum requis : majorité absolue.)*

**Cet appel sera demandé en une fois et sera à payer pour le 31 mars 2024 au plus tard.** Les propriétaires qui demandent un emprunt disposeront du délai nécessaire aux formalités, n'excédant pas 3 mois et nous le signaler par écrit/mail.

Ce point est voté et approuvé à 100% des quotités présentes ou représentées.

*Pour rappel le contrat ne pourra être signé que lorsque le financement des travaux sera Assuré. Les reports risquent d'entraîner des hausses de prix. Le démarrage du chantier ne pourra se faire que lorsque la totalité du budget sera réuni. Les propriétaires éventuellement défaillants pourront être tenus responsables des retards et pourraient être pénalisés.*

*Lecture et signature du PV de l'assemblée.*

Le Fonds du Logement effectue directement les paiements aux entreprises sur présentation des factures sur lesquelles figurent la mention « pour accord/bon à payer » ainsi que la signature du mandataire.

#### **7. Défaut de paiement**

Le Fonds du Logement informera l'ACP en cas de défaut de paiement.

L'Assemblée Générale Ordinaire aura lieu en avril 2024.

La séance est levée à 14H56



Handwritten signatures in blue ink, including names like Juhon, Berwaert, and Vanderlinder.