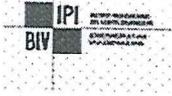


A.C.P. Résidence RICHELIEU  
 N° d'entreprise 0645 625 077  
 Rue H. Fr Grandjean, 22 4800 Verviers  
 c/o RAWAY SYNDIC s.r.l  
 Rue de la Gare, 44900 SPA  
 TEL : 087/47.49.95 G.S.M. 0496/87.37.84  
 e-mail : boris.raway@rawaysyndic.be

Verviers, le 3 mai 2024.



A.C.P. Résidence RICHELIEU  
 c/o RAWAY SYNDIC SRL  
 Rue de la Gare, 4  
 4900 SPA

A.C.P. Résidence RICHELIEU c/o RAWAY SYNDIC SRL,

**Concerne :** A.C.P. Résidence RICHELIEU à VERVIERS  
 PV de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires  
 N/REF. : RICH/PV-AGE-240422

Par la présente nous avons l'avantage de vous communiquer le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de l'ACP Résidence RICHELIEU qui a eu lieu le 3 mai 2024.

- Après signature de la liste des présences, il apparaît que 15 copropriétaires sur 16 réunissant 945/1.000ème de la copropriété sont présents ou représentés, le quorum légal requis étant atteint, l'AG peut valablement délibérer sur les points à l'ordre du jour et la séance est ouverte à 19h05.
- A l'unanimité l'AG nomme Monsieur Moulan comme Président de l'assemblée et Messieurs Lysens comme membre du bureau qui vérifie la liste des présences et des procurations et attestent de l'exactitude. Le syndic est nommé en tant que secrétaire de séance.
- Le syndic explique que depuis le mois de novembre 2023, la chaudière de gauche est tombée à plusieurs reprises en panne. Malgré plusieurs interventions du chauffagiste le problème à persister. Après analyse approfondie (deux corps de métier différents), la chaudière est malheureusement irréparable (rapport investissement/durée de vie). Depuis lors une chaudière assure la chauffage et la production d'eau chaude du bâtiment. Il a également été constaté, lors des différents passage du chauffagiste, un problème fuite au niveau du boiler, qui est également à remplacer. Le syndic expose les devis reçus par la société BERTRAND-DARIMONT et la société GERLAXHE-DELVENNE, ainsi que le tableau comparatif des prix. Le syndic expose également les différentes primes de la Région Wallonne dont la copropriété pourrait bénéficier.

Les différents montants des devis, ainsi que les primes sont mentionnées dans le tableau ci-dessous.

	Tableau comparatif devis remplacement des chaudières		Prime Région Wallonne				Total	
	BERTRAND - DARIMONT	GERLAXHE - DELVENNE	Gainage	Circulateur	Solaire	Boiler	BD	GD
	Chaudière de marque Viessman	Chaudière de marque REMEHA						
1 chaudière sans solaire	31.176,06 € TVAC 6%	25.013,70 € TVAC 6%	350,00 €	190,00 €		540,00 €	30.096,06 € TVAC 6%	23.933,70 € TVAC 21%
2 chaudières sans solaire	43.041,03 € TVAC 6%	30.065,80 € TVAC 6%	350,00 €	190,00 €		540,00 €	41.961,03 € TVAC 6%	29.005,80 € TVAC 6%
1 chaudière avec solaire	72.688,22 € TVAC 6%	56.695,22 € TVAC 6%	350,00 €	190,00 €	22.500,00 €		49.648,22 € TVAC 6%	33.655,22 € TVAC 6%
2 chaudières avec solaire	84.553,19 € TVAC 6%	Sol: 62.903,98 € TVAC Murales: 61.917,84 € TVAC	350,00 €	190,00 €	22.500,00 €		61.513,19 € TVAC 6%	Sol: 39.863,98 € TVAC Murales: 38.877,84 € TVAC

*(Handwritten signatures in blue ink)*

4. Après discussions, l'Assemblée Générale décide/approuve par :  
16 voix (copropriétaires) POUR, représentant 945 quotités  
0 voix (copropriétaires) CONTRE, représentant 0 quotités  
0 abstentions, représentant 0 quotités

de procéder au remplacement des deux chaudières actuelles par deux nouvelles chaudières à condensation en cascade et de choisir la firme BERTRAND-DARIMONT.

Après discussions, l'Assemblée Générale décide/approuve par :  
15 voix (copropriétaires) POUR, représentant 886 quotités  
1 voix (copropriétaires Mr RULKIN) CONTRE, représentant 59 quotités  
0 abstentions, représentant 0 quotités

de procéder au placement de panneaux thermiques et placement de nouveaux boilers.

L'AG décide à l'unanimité de choisir la firme BERTRAND-DARIMONT pour un budget total (chaudières, panneaux thermique et boilers) de 84.553,19 € TVAC 6%.

L'AG mandate le syndic pour récupérer un maximum de prime auprès de la région wallonne. Lors de la réception des primes, la décision d'affectation sera prise à l'AG suivante. L'AG demande au syndic de demander un troisième devis auprès d'une firme qui place du matériel de marque Viessmann afin d'essayer de négocier à la baisse le prix de la société BERTRAND-DARIMONT.

5. Pour financer ce projet, le syndic explique à l'AG qu'il est possible d'introduire une demande de crédit à 0% « Rénoprêt » auprès du Fonds du Logement Wallon (FLW). Pour ce faire, un expert du FLW doit préalablement visiter les lieux et établir un rapport technique. Plusieurs conditions doivent être réunies pour pouvoir prétendre au crédit : l'immeuble doit avoir plus de 15 ans, être principalement utilisé comme logement, les revenus imposables globalement de 2022 de la moitié des ménages composant l'ACP doivent être inférieurs à 114.400 € (par copropriétaire). La durée de remboursement est de maximum 30 ans et une assurance charge d'emprunt est obligatoire. Le syndic expose aussi à l'AG que les fonds disponibles du FLW pourraient évoluer courant juin 2024, raison pour laquelle, le syndic conseille de créer le dossier au plus vite.

Après discussions, l'Assemblée Générale décide/approuve par :

16 voix (copropriétaires) POUR, représentant 945 quotités  
0 voix (copropriétaires) CONTRE, représentant 0 quotités  
0 abstentions, représentant 0 quotités

**Description et coût des travaux à financer :** Remplacement des deux chaudières actuelles par deux nouvelles chaudières en cascade avec des panneaux thermiques et placement de nouveaux boilers pour un budget de 84.553,19 € TVAC 6%.

**Mandat :** L'Assemblée générale donne mandat au syndic assisté des membres du conseil de copropriété représenté par Monsieur LYSENS pour exécuter toutes les formalités nécessaires à la conclusion des contrats d'entreprises et des prestataires de services éventuels.

**Mode de financement :** L'ACP RICHELIEU décide de souscrire un prêt à tempérament ou crédit d'investissement ? « Rénoprêt » au taux de 0% auprès du Fonds du Logement Wallon dont les modalités sont les suivantes :

- Montant maximal : 85.000,00 EUR
- Durée maximale : 7 ans
- Prélèvements sur max 2 ans



**L'assurance charge d'emprunt :** L'ACP RICHELIEU décide de souscrire une police d'assurance charge d'emprunt (condition imposée pour le Rénoprêt), 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 du crédit, auprès de la Compagnie d'assurances Atradius (Cie imposée par le FLW) pour un montant et une durée équivalant au montant et à la durée du crédit.

**Mandat :** L'Assemblée générale donne mandat au syndic RAWAY SYNDIC SRL représentée par Monsieur Boris RAWAY pour exécuter toutes les formalités nécessaires à la demande de crédit auprès du Fonds du Logement Wallon et à la demande d'assurance charge d'emprunt qui est exigée par le Fonds du Logement Wallon.

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 autorisent le mandataire à communiquer les informations relatives à leur identité et l'historique des paiements au Fonds du Logement Wallon. Lorsque le prêt est couvert par une assurance-crédit, les copropriétaires autorisent la transmission de ces informations à l'assureur crédit. Les copropriétaires fourniront au syndic une copie des AER (exercice 2023 – Revenus 2022).

**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.

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

**Défauts de paiement :** Le Fonds du Logement Wallon informera l'ACP en cas de défaut de paiement.

L'assemblée générale approuve par  
16 voix **pour**, représentant 945 quotités  
0 voix **contre**, représentant 0 quotités  
0 **abstentions**, représentant 0 quotités

6. Divers : Néant.

L'ordre du jour étant épuisé, le PV est relu, corrigé, approuvé en séance, imprimé, signé, distribué et le président lève la séance à 20 h 20.

Veillez agréer, A.C.P. Résidence RICHELIEU c/o RAWAY SYNDIC SRL, l'expression de nos sentiments distingués.

ACP RICHELIEU  
Le Syndic, Boris RAWAY

RAWAY SYNDIC s.r.l.  
SYNDIC DE COPROPRIETE  
R.C.V. 67.767 N.N. 456.376.288 C.B.C. 197-0248809-38  
Agent immobilier agrés I.P.I n° 501.973  
RC et Cautionnement via AXA Belgium (n° police 730.390.160)I