

Logo de l'émetteur

Cession de parts

émis par **Maison communautaire de la Verte Voie S.C. agréée** : : part de coopérateur « B »)

Fiche d'informations action

1. Nature du produit

L'instrument offert est une action. En y souscrivant, l'investisseur devient propriétaire d'une partie du capital de l'émetteur. L'actionnaire est soumis au risque de l'entreprise et risque donc de perdre le capital investi. En cas de liquidation l'actionnaire passe après le créancier dans la répartition du produit de la vente des actifs, autrement dit la plupart du temps, il ne peut rien récupérer.

L'action a une durée de vie illimitée. Voir les risques pour les possibilités de remboursement.

En contrepartie, l'action donne droit à une quote-part du bénéfice éventuel de l'émetteur et l'actionnaire reçoit le cas échéant un revenu appelé dividende. Le montant du dividende dépend du profit réalisé par l'émetteur et de la façon dont il décide de le répartir entre mise en réserve et rémunération des actionnaires. L'action donne également un droit de vote à l'assemblée générale.

2. Principales caractéristiques du produit

Emetteur :	Maison Communautaire de la Verte Voie (MCVV)
Prix :	247 €
Types d'actions :	Actions existantes de catégorie B,
Politique de dividende :	Nos statuts prévoient la possibilité de distribuer un dividende aux associés, il est modéré suivant les règles CNC ¹ , toute fois l'AG décide de ne pas procéder à cette possibilité vu la valorisation des parts)
Droits attachés aux parts :	Chaque part confère une voix à l'assemblée générale dans les limites des 10% des votants, conseillé par le CNC et prévu dans nos statuts ;
Modalités de composition du conseil d'administration :	Le C.A. est composé de minimum 4 coopérateurs ; la majorité des administrateurs est proposé par les coopérateurs A ; les administrateurs sont élus pour 6 ans max. avec possibilité de réélection...
Autres caractéristiques :	La valeur des parts des coopérateurs A et B sont identiques ...
Valeur de la part au 31/12/2025.	La valeur de la part est réévaluée chaque année lors de la clôture des comptes au 31/12.

3. Description et but de l'offre

1 CNC : Conseil National de la Coopérative. « Le dividende octroyé aux associés sur les parts du capital social ne peut dépasser 6 pour cent de la valeur nominale (=montant investi) des parts sociales après retenue du précompte mobilier. »

Type d'offre :	Revente de parts
Montant de l'offre :	50 000 €
Nombre d'actions offertes :	200
Seuil maximum de parts souscrites par investisseur :	10 parts soit 2470 euros (ce seuil doit être limité à 5.000 euros)
Destinataire de l'offre :	Sympathisant de l'habitat coopératif et associatif sur le territoire belge.
Affectation du produit de l'offre par l'émetteur :	Cession des parts des fondateurs vers de nouveaux coopérateurs sympathisants du projet communautaire
Période de l'offre :	27/04/2026 – 26/04/ 2027
Allocation en cas de sursouscription :	/
Autres caractéristiques de l'offre :	Renouvelable en fonction de l'évolution du capital et des éventuelles nouvelles demandes de transferts...

4. Description de l'émetteur et chiffres-clés

Brève description de l'émetteur et de ses activités (objet social, historique, activités...)		
Notre coopérative vient de fêter ces 50 ans d'existence : oui en 1973, on pensait déjà coopérative : « 7 jeunes militants » du Pays de Herve trouvent un lieu pour développer leurs activités associatives et y créer leur logement : une grande demeure dans la rue de la Verte Voie à Thimister. Pendant 50 ans, les fondateurs ont investi leur énergie pour restaurer cette maison, pour y développer ces 2 dimensions de leur projet de départ. Aujourd'hui leur volonté c'est de continuer le projet en le transmettant à une nouvelle génération motivée. Les statuts ont été retravaillés afin de répondre à ces différents défis d'avenir et particulièrement sur 2 points essentiels : une structure financière prévoyant un fond affecté à « une réserve sociale », comparable au Community Land trust, évitant ainsi une spéculation immobilière et rendant plus accessible la prise de parts sociales. L'autre point précise la définition de 2 types de parts : les parts A : fondateurs et garants, et des parts B marquant la volonté d'ouvrir largement la coopérative à tous les occupants et sympathisants solidaires. Cette volonté s'est concrétisée par un premier appel à cession de parts qui a déjà permis l'entrée de nouveaux coopérateurs. Actuellement, le souhait est de lancer un nouvel appel à cession de parts afin de développer une présence équilibrée entre 2 types de partenaires coopératifs. Prioritairement une prise de participation accrue, mais progressive des occupants. Mais, afin de de conserver cette accessibilité à un public n'ayant ni les moyens, ni la volonté d'être propriétaire de leur lieu de vie, le 2^e type de partenaires recherchés, ce sont les citoyens et entreprises d'économie sociale soucieux de développer ce type d'habitat solidaire et coopératif : une alternative à la crise du logement.		
Chiffres-clés de l'émetteur : (N.A. si start-up)		
		Année 2025 (en €)

Bilan	Capitaux propres	1 028 260,36 €
	Endettement	363 202,96 €
Compte de résultat	Chiffre d'affaires	100 136,13 €
	Total des charges	94 262,29 €
	Amortissements	61 691,71 €
	(Perte) de l'exercice avant impôts	- 3 084,37 €

5. Risques de l'investissement

Risque de crédit : Le ratio de solvabilité (montant de fonds propres divisé par le total du bilan) permet d'estimer la proportion des fonds propres par rapport aux fonds étrangers. En règle générale, on considère qu'une entreprise est solvable dès lors que la part des fonds propres dans le total bilan est égale ou supérieure à 20 %.	Le ratio de solvabilité est de 74% au [31/12/2025]. Voir également chiffres-clefs de l'émetteur au point 4.
Risque de perte de la totalité du capital investi :	L'investisseur risque de perdre tout ou une partie du capital investi en cas de faillite.
Risque de liquidité : Le ratio de liquidité général (actifs circulants divisés par dettes à court terme) permet d'estimer la capacité de la structure à régler ses dettes à court terme. Pour une entreprise commerciale, il est jugé correct à partir de 1.	Le ratio de liquidité est de 1,98 au [31/12/2025].
Possibilités de remboursement :	Le coopérateur sortant a droit au remboursement de ses parts à une valeur égale au prix de souscription diminué du précompte immobilier. La valorisation sera fixée annuellement. Le paiement intervient dans le courant de l'exercice suivant. Aucun remboursement ne peut être effectué si l'actif net de la Société est négatif.
Risque de fluctuation du prix du titre :	Le remboursement éventuel des parts se fera au prix de la valeur comptable !
Risques propres à l'émetteur - gouvernance :	Nous bénéficions actuellement de l'expertise dont nous avons besoin : une équipe stable pour la gestion quotidienne, un encadrement suffisant : CA, AG, conseil de gestion interne et l'appui d'un expert-comptable externe. Le départ/la perte d'une de ces personnes clés et notamment des fondateurs pourraient poser des difficultés pour assurer la continuité de la gestion de l'entreprise.
Risques propres à l'émetteur - opérationnels et commerciaux :	Nos risques de développement, sont uniquement liés à un manque éventuel d'occupation des locaux et appartements, ce qui entraînerait une baisse de revenus.
Risques propres à l'émetteur - liés	Nous ne bénéficions d'aucune subvention publique.

aux subventions :	
Autres risques :	Si la coopérative ne trouve pas de personnes motivées pour reprendre la gestion du projet, celui-ci pourrait s'arrêter. Le présent appel à coopérateur.ice.s vise justement à trouver de nouvelles personnes porteuses du projet.
Date prévue du break-even	2040 : sera l'année où se terminera le remboursement du crédit en cours pour les nouvelles constructions : un bénéfice de l'activité peut être prévisible à partir de 2030 par rapport aux investissements prévus !

Veuillez consulter le plan financier de l'émetteur pour plus d'informations.

6. Frais

Éventuels frais liés aux actions : aucun.

7. Résumé de la fiscalité

Précompte mobilier :	Un Précompte mobilier de 30 % est retenu à la source sur les dividendes. Les particuliers assujettis à l'impôt des personnes physiques peuvent toutefois déduire le précompte mobilier retenu sur les dividendes pour un montant maximum de 833 euros de dividendes (exercice 2025, revenus 2024) par le biais de leur déclaration d'impôt. Ceux-ci peuvent donc récupérer maximum 249,9€ de précompte mobilier retenu (833€ de dividende x 30%). ²
Autres (tax shelter, etc.) :	/
Droit applicable au produit financier :	La présente offre d'instrument de placement est régie par le droit belge.

8. Informations pratiques

En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à « *Joseph Vandeberg, administrateur délégué à la gestion quotidienne.* »

Si vous n'obtenez pas satisfaction, contactez le service médiation des consommateurs, North Gate II, Boulevard du Roi Albert II 8 Bte 1 à 1000 Bruxelles (Tel : 02 702 52 20, E-mail : contact@mediationconsommateur.be).

Cette fiche d'information est établie à la date du 23/04/2026.

Maison Communautaire de la Verte Voie S.C. agréée par le CNC, 13, Verte Voie 4890 Thimister
0413 058 068 – TVA N/A , tél 087/71.08.51 - 0498/10.70.63. :

² Voir l'avis relatif à l'indexation automatique en matière d'impôts sur les revenus. — Exercice d'imposition 2019, Moniteur belge du 26 janvier 2018 p.6591.