



SRL NOBLUÉ IMMOBILIER  
RUE DE BATTICE, 46  
B-4800 PETIT-RECHAIN  
TÉL. 087446409  
syndic@noblue.be  
Num. IPI : 513309

## PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**FAIT LE :** 19/12/2024  
**IMMEUBLE :** 0012 - ACP LAC (0865.239.208)  
RUE DES MEUNIER, 47  
4821 ANDRIMONT

**R**

Rue des Meuniers, 47/001  
4821 ANDRIMONT

Veillez trouver ci-joint le procès verbal de la dernière assemblée générale. N'hésitez pas à nous contacter pour tous renseignements complémentaires.

Nous vous prions d'accepter, M et Mme ALTUN KARTAL - KARTAL Bahar - Abdulkadir, l'expression de nos sentiments distingués.



SRL NOBLUÉ IMMOBILIER  
RUE DE BATTICE, 46  
B-4800 PETIT-RECHAIN  
TÉL. 087446409  
syndic@noblué.be  
Num. IPI : 513309

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 18/12/2024 À 18:00

0012 - ACP LAC (0865.239.208)  
RUE DES MEUNIER, 47  
4821 ANDRIMONT

Lieu de l'assemblée : Bureaux Noblué Immobilier (au 1er étage)  
Rue de Battice, 46  
4800 PETIT-RECHAIN

## Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL Noblué Immobilier, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

14 copropriétaires sur 19 totalisant 8 222,00 / 10 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:05 après signature de la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés :

- C2479 - M. JAVAUX Kevin représentant 516,00 / 10 000,00 quotités
- C2480 - M. RAMQUET Paul représentant 576,00 / 10 000,00 quotités
- C2487 - M. CLOSSET c/o Willems Monika représentant 230,00 / 10 000,00 quotités
- C3232 - M et Mme LASCHET Jean-François - Valérie représentant 327,00 / 10 000,00 quotités
- C3423 - M. TRINON Joseph représentant 129,00 / 10 000,00 quotités

## LISTE DES RÉOLUTIONS

### 1. ELECTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLÉE : PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE.

Président : Monsieur Mergelsberg

Secrétaire : le secrétariat est assuré par le Bureau Noblué Immobilier, syndic, représenté par Roberto RUMORO.

|                  |                |          |          |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui            | 8 222,00 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0,00     | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 8 222,00 | -        |
|                  | Abstentions    | 0,00     | -        |
| Non              |                |          |          |
| Abstention       |                |          |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 2. CONTRÔLE DES COMPTES DE L'EXERCICE 2023-2024 VÉRIFIÉS LE 28/10/2024 PAR MADAME LENAERTS ET MESSIEURS LAMBOTTE ET MERGELSBERG.

### 2. A) RAPPORT ET COMMENTAIRE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.

## 2. B) APPROBATION DES COMPTES ET DÉCHARGE À DONNER AUX COMMISSAIRES AUX COMPTES ET AU SYNDIC.

Décision : L'assemblée approuve les comptes et donne décharge aux commissaires aux comptes et au syndic.

|                  |                                                  |          |         |
|------------------|--------------------------------------------------|----------|---------|
| Majorité absolue | Oui                                              | 6 900,00 | 83,92 % |
|                  | Non                                              | 1 322,00 | 16,08 % |
|                  | Voix exprimées                                   | 8 222,00 | -       |
|                  | Abstentions                                      | 0,00     | -       |
| Non              | M et Mme OUDALHA - BODSON Karim - M. KAMEL Jimmy |          |         |
| Abstention       |                                                  |          |         |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 2. C) DÉSIGNATION ANNUELLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES POUR L'EXERCICE COMPTABLE EN COURS.

Décision : Madame Lenaerts ainsi que Messieurs Lambotte et Mergelsberg sont élus comme commissaires aux comptes.

|                  |                |          |          |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui            | 8 222,00 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0,00     | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 8 222,00 | -        |
|                  | Abstentions    | 0,00     | -        |
| Non              |                |          |          |
| Abstention       |                |          |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 2. D) DATE POUR LE PAIEMENT OU LE REMBOURSEMENT DES DÉCOMPTES.

Décision : Le paiement et remboursement des décomptes est fixé au 31/01/2025.

|                  |                |          |          |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui            | 8 222,00 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0,00     | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 8 222,00 | -        |
|                  | Abstentions    | 0,00     | -        |
| Non              |                |          |          |
| Abstention       |                |          |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 3. BUDGET ET PROVISIONS.

### 3. A) BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2024-2025.

Décision : L'assemblée générale approuve le budget selon les prévisions d'un montant de 76.252,66€.

|                  |                |          |          |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui            | 8 222,00 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0,00     | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 8 222,00 | -        |
|                  | Abstentions    | 0,00     | -        |
| Non              |                |          |          |
| Abstention       |                |          |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 3. B) ADAPTATION DES PROVISIONS SELON LE BUDGET.

Décision : L'assemblée générale souhaite maintenir les provisions mensuelles demandées lors de l'exercice 2023-2024.

|                  |                |          |          |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui            | 8 222,00 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0,00     | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 8 222,00 | -        |
|                  | Abstentions    | 0,00     | -        |
| Non              |                |          |          |
| Abstention       |                |          |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 4. FOURNISSEURS.

#### 4. A) NETTOYAGE.

Décision : L'assemblée donne mandat au syndic pour résilier le contrat avec la société Global Clean 4 mois avant la date d'échéance du contrat, soit avant le 14 juillet 2025. Mandat est donné au syndic et au conseil de copropriété pour demander 3 offres et valider la plus intéressante.

|                  |                |          |          |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui            | 8 222,00 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0,00     | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 8 222,00 | -        |
|                  | Abstentions    | 0,00     | -        |
| Non              |                |          |          |
| Abstention       |                |          |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

#### 4. B) JARDINIER.

**Décision :** Le syndic rencontrera le jardinier sur place en présence du conseil de copropriété afin d'actualiser le devis. Il soulignera notamment que la taille des lierres n'a pas été effectuée partout 2 fois par an et que l'entretien des patios doit être réalisé plus souvent.

|                  |                |          |          |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui            | 8 222,00 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0,00     | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 8 222,00 | -        |
|                  | Abstentions    | 0,00     | -        |
| Non              |                |          |          |
| Abstention       |                |          |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

#### 4. C) AUTRES FOURNISSEURS.

##### Informations :

Monsieur Oudalha informe l'assemblée que malgré les nombreux appels et mails vers Monsieur Bolland, ce dernier n'a jamais répondu. Il souligne le fait que la confiance envers le corps de métier est rompue et qu'il attend un retour de la part de Monsieur Bolland afin de clôturer l'infiltration constatée dans son appartement.

## 5. PROCÉDURE EN JUSTICE : ANCION/MATAGNE CONTRE LA COPROPRIÉTÉ.

**Informations :** Le syndic informe les copropriétaires qu'à l'heure actuelle, aucun recours n'a été entrepris par Monsieur Ancion pour contester la décision d'appel du 9 janvier 2024. Ce jugement indiquait que les astreintes versées à hauteur de 30.000€ à Monsieur Ancion devaient être restituées à la copropriété ainsi que les frais de procédure d'un montant de 3.328,81€.

Il existe également une procédure à l'encontre de Monsieur Ancion afin de récupérer les arriérés qui étaient dû lors de la vente de l'appartement A12.

|                  |                |          |          |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui            | 8 222,00 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0,00     | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 8 222,00 | -        |
|                  | Abstentions    | 0,00     | -        |
| Non              |                |          |          |
| Abstention       |                |          |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 6. TRAVAUX ET/OU ENTRETIEN À PRÉVOIR.

### 6. A) REMPLACEMENT PAR ERREUR D'UNE VERRIÈRE COMMUNE CONNEXE À L'APPARTEMENT A04 . PRÉSENTATION DU DEVIS DE LA SOCIÉTÉ BOLLAND & FILS.

**Informations :** À la demande de Monsieur Mergelsberg et afin de maintenir des relations cordiales avec Monsieur Bolland, un devis a été transmis au syndic pour le remplacement d'une verrière commune non prévue dans le chef des travaux de l'appartement A04.

**Décision :** L'assemblée n'approuve pas le paiement de ce travail car elle estime que Monsieur Bolland a commis une erreur et qu'elle ne doit pas en être tributaire.

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |         |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|
| Majorité des 2/3 | Oui                                                                                                                                                                                                                                                               | 2 706,00 | 32,91 % |
|                  | Non                                                                                                                                                                                                                                                               | 5 516,00 | 67,09 % |
|                  | Voix exprimées                                                                                                                                                                                                                                                    | 8 222,00 | -       |
|                  | Abstentions                                                                                                                                                                                                                                                       | 0,00     | -       |
| Non              | M et Mme ROUFOSSE - VAN OOTEGEM - M et Mme OUDALHA - BODSON Karim - M. KAMEL Jimmy - M et Mme LANGHOOR - LENAERTS - M. KARL Sébastien - M et Mme DETHIOUX - LEONARD - M. DESONNAY Jules - M. DELVILLE Olivier - M et Mme ALTUN KARTAL - KARTAL Bahar - Abdulkadir |          |         |
| Abstention       |                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |         |

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

### 6. B) REMPLACEMENT DU SYSTÈME DE RÉGULATION DE CHAUFFAGE COMMUN. PRÉSENTATION DU DEVIS DE LA SOCIÉTÉ HENKENS.

**Décision :** L'assemblée donne mandat au syndic et à Monsieur Mergelsberg pour obtenir 2 offres comparatives pour le remplacement de la régulation. Ces devis seront présentés lors de la prochaine Assemblée Générale.

|                  |                |          |          |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité des 2/3 | Oui            | 8 222,00 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0,00     | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 8 222,00 | -        |
|                  | Abstentions    | 0,00     | -        |
| Non              |                |          |          |
| Abstention       |                |          |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 6. C) INTENTION DE REMPLACEMENT DE LA CHAUDIÈRE COMMUNE.

**Informations :** Monsieur Mergelsberg présente à l'assemblée les informations qu'il a récolté pour le remplacement de la chaudière. Après avoir évoqué les différentes options qui s'offraient aux copropriétaires, l'assemblée décide d'approfondir le projet de la société Henkens qui consiste à financer le remplacement de la chaudière et des collecteurs via un leasing proposé par la société Viessman.

**Décision:** L'assemblée donne mandat au syndic et à Monsieur Mergelsberg pour obtenir 2 offres comparatives. Ces devis seront présentés lors de la prochaine Assemblée Générale.

|                  |                |          |          |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité des 2/3 | Oui            | 8 222,00 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0,00     | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 8 222,00 | -        |
|                  | Abstentions    | 0,00     | -        |
| Non              |                |          |          |
| Abstention       |                |          |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 6. D) INTENTION DE CALORIFUGEAGE DES CONDUITES DE CHAUFFAGE.

Décision : L'assemblée donne mandat au syndic et à Monsieur Mergelsberg pour obtenir 3 offres comparatives pour le calorifugeage des conduites de chauffage. Ces devis seront présentés lors de la prochaine Assemblée Générale.

|                  |                |          |          |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité des 2/3 | Oui            | 8 222,00 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0,00     | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 8 222,00 | -        |
|                  | Abstentions    | 0,00     | -        |
| Non              |                |          |          |
| Abstention       |                |          |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 6. E) INTENTION DE RÉFECTION DU TARMAC AU NIVEAU DES PARKINGS INFÉRIEUR ET SUPÉRIEUR.

Décision : L'assemblée demande au syndic d'obtenir 2 offres pour la réfection des trous présents au niveau des parkings inférieur et supérieur et donne mandat au conseil de copropriété pour valider l'offre la plus intéressante. Le travail sera financé via le Fonds de Réserve.

|                  |                |          |          |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité des 2/3 | Oui            | 8 222,00 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0,00     | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 8 222,00 | -        |
|                  | Abstentions    | 0,00     | -        |
| Non              |                |          |          |
| Abstention       |                |          |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 6. F) POINT À LA DEMANDE DE MONSIEUR ET MADAME LANGHOOR - LENAERTS : POINT SUR LA SITUATION DES INFILTRATIONS DEPUIS LEURS VERRIÈRES.

**Informations :** Après analyse de la photo montrée par Madame Lenaerts, l'assemblée signale que les problèmes d'humidité de l'appartement A10 sont du à de la condensation. Il est conseillé aux copropriétaires concernés d'optimiser l'aération de la pièce et de refaire l'étanchéité du bandeau en dessous de la verrière.

Le syndic fera contrôler le pied de la verrière afin de s'assurer que ce dernier est bien étanche.

## 7. RATIFICATION DE LA MODIFICATION DU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES VERRIÈRES AU DESSUS DE L'APPARTEMENT A13 APPARTENANT À MONSIEUR LAMBOTTE.

**Décision :** L'assemblée approuve la diminution de l'appels de fonds initial de 41.089,84€ pour le remplacement des verrières de l'appartement A13 à 21.089,84€ en utilisant 20.000€ sur les 30.000€ reçus dans le cadre du litige Ancion/copropriété.

|                  |                |          |          |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui            | 8 222,00 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0,00     | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 8 222,00 | -        |
|                  | Abstentions    | 0,00     | -        |
| Non              |                |          |          |
| Abstention       |                |          |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 8. ASSURANCE & SINISTRES. (POINT SUR LA SITUATION)

### Informations :

- **Sinistre dégâts des eaux verrières A04 Oudalha du 02-08-2023 :** Monsieur Oudalha prendra contact avec Monsieur Hubin (couvreur) afin de vérifier si le problème d'infiltration visible au sein de son appartement ne peut être résolu par le travail d'un couvreur, comme Monsieur Mergelsberg l'a signalé. Ce dernier a rencontré un problème similaire lors du remplacement de ses verrières.

- **Sinistre dégâts de eaux verrières A13 Lambotte du 02-08-2023 :** Le sinistre est à clôturer et à répartir

- **Sinistre Infiltration d'eau A05 Monsieur Kamel et A04 Monsieur Oudalha du 28-05-24 :** Un rendez-vous d'expertise est fixé le 10 janvier 2025 afin de déterminer à qui incombe la faute dans le cadre de ce sinistre.

## 9. ALIMENTATION DU FONDS DE RÉSERVE.

Décision : L'assemblée décide d'alimenter le Fonds de Réserve Général à hauteur de 10.000,00€ à échéance au 31/08/2025.

|                  |                |          |          |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui            | 8 222,00 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0,00     | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 8 222,00 | -        |
|                  | Abstentions    | 0,00     | -        |
| Non              |                |          |          |
| Abstention       |                |          |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 10. ELECTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Décision : Messieurs Lambotte, Karl, Thonnard et Mergelsberg sont élus comme membres du conseil de copropriété.

|                  |                |          |          |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui            | 8 222,00 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0,00     | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 8 222,00 | -        |
|                  | Abstentions    | 0,00     | -        |
| Non              |                |          |          |
| Abstention       |                |          |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

---

## 11. RENOUELEMENT DE LA MISSION DU SYNDIC. DURÉE ET SIGNATURE DU CONTRAT.

Décision : L'assemblée reconduit le syndic Noblué pour une durée de 1 an, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire de 2025. Mandat est donné à Monsieur Mergelsberg pour signer le contrat et emporter un exemplaire.

|                  |                |          |          |
|------------------|----------------|----------|----------|
| Majorité absolue | Oui            | 8 222,00 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0,00     | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 8 222,00 | -        |
|                  | Abstentions    | 0,00     | -        |
| Non              |                |          |          |
| Abstention       |                |          |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

---

## 12. POINT(S) DIVERS NON SOUMIS AU VOTE.

- Le syndic se renseignera quant au projet de construction voisin afin qu'un état des lieux avant travaux soit réalisé et fera en sorte que les corps de métier n'utilisent pas l'allée de la Résidence comme zone de passage pour travailler ou décharger du matériel.
- L'assemblée approuve le placement de châssis et de portes chez Madame Klysz pour autant que l'esthétisme actuel soit respecté.

---

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 21:04.

**Le Secrétaire**

M. RUMORO Roberto