



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

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 18/10/2023 À 18:00**

**0033 - ACP CQRN (0850.298.139)  
RUE NEUVE, 26  
4650 HERVE**

**Lieu de l'assemblée :** Salle Paroissiale de Herve  
Avenue Dewandre, 38b  
4650 Herve

## **Procès verbal**

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

33 copropriétaires sur 62 totalisant 63 796,00 / 100 000,00 tantièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:35 après signature de la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés :

**LISTE DES RÉOLUTIONS**

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

Présidente

Secrétaire : Le secrétariat est assuré par le Bureau Noblué Immobilier, syndic, représenté par Monsieur Luc Hamers.

Majorité absolue	Oui	63 796,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	63 796,00	-
	Abstentions	0,00	-
<b>Non</b>			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 2. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2022-2023. COMPTES CONTRÔLÉS PAR MONSIEUR LESOINNE LE 18/09/23.

### 2. A) RAPPORT ET COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Informations : Les comptes sont présentés et soumis à l'approbation de l'assemblée après avoir été vérifiés par les commissaires aux comptes et préalablement envoyés aux copropriétaires. Le commissaire aux comptes effectue le rapport en assemblée générale.

Le Syndic répond à quelques questions et invite les copropriétaires à contacter son bureau avant l'AG.

### 2. B) APPROBATION DES COMPTES ET DÉCHARGE À DONNER AU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET AU SYNDIC. (VOTE À MAJORITÉ ABSOLUE)

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

Majorité absolue	Oui	45 443,00	71,23 %
	Non	18 353,00	28,77 %
	Voix exprimées	63 796,00	-
	Abstentions	0,00	-
<b>Non</b>			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 2. C) DÉSIGNATION ANNUELLE DU/DES COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES POUR L'EXERCICE COMPTABLE EN COURS.

Décision :

Majorité absolue	Oui	63 796,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	63 796,00	-
	Abstentions	0,00	-
<b>Non</b>			
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 30 novembre 2023.

Majorité absolue	Oui	63 796,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	63 796,00	-
	Abstentions	0,00	-
<b>Non</b>			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 3. BUDGET ET PROVISIONS.

#### 3. A) APPROBATION DU BUDGET.

Décision : L'assemblée approuve le budget prévisionnel.

Majorité absolue	Oui	63 796,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	63 796,00	-
	Abstentions	0,00	-
<b>Non</b>			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Décision : L'assemblée approuve l'augmentation des provisions calculées selon le budget prévisionnel dès décembre 2023.

Le service comptabilité transmettra l'appel de provisions mensuelles par courriel aux propriétaires disposant d'une adresse mail. Pour les propriétaires ne disposant pas d'adresse mail, l'appel sera envoyé par courrier postal.

Nous vous remercions de prendre vos dispositions pour vos paiements mensuels.

Dans le cas où les provisions mensuelles proposées seraient plus basses, nous vous invitons à conserver vos provisions actuelles.

Majorité absolue	Oui	63 796,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	63 796,00	-
	Abstentions	0,00	-
<b>Non</b>			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

#### 4. A) PRÉSENTATION DE L'AUDIT TECHNIQUE RÉALISÉE PAR LA SOCIÉTÉ IMMOPASS.

#### 4. A) 1. PRIORISATION DES TRAVAUX À PRÉVOIR

Décision : L'assemblée considère devoir avancer sur deux dossiers en priorité :

- 1) Mise en Conformité Incendie
- 2) Réfection des balcons et terrasses

Majorité absolue	Oui	63 796,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	63 796,00	-
	Abstentions	0,00	-
<b>Non</b>			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

#### 4. A) 2. BUDGÉTISATION DES TRAVAUX.

Décision : L'assemblée mandate l'architecte Monsieur Meeckers pour effectuer une budgétisation des travaux de Mise en Conformité Incendie et de Réfection des balcons et terrasses.

Majorité absolue	Oui	63 796,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	63 796,00	-
	Abstentions	0,00	-
<b>Non</b>			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

#### 4. A) 3. RÉALISATION DES TRAVAUX SELON LA PRIORISATION CI-DESSUS.

Décision : Une Assemblée Générale Extraordinaire sera organisée pour développer et présenter les projets.

Majorité absolue	Oui	63 796,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	63 796,00	-
	Abstentions	0,00	-
<b>Non</b>			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

#### 4. A) 4. FINANCEMENT.

Décision : Le financement sera décidé lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Majorité absolue	Oui	63 796,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	63 796,00	-
	Abstentions	0,00	-
<b>Non</b>			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

#### 4. B) TRAVAUX DE RÉFECTION DES BALCONS.

##### 4. B) 1. PRÉSENTATION DU PROJET DE RÉFECTION DES BALCONS (ÉTANCHÉITÉ; BÉTONS ARCHITECTONIQUES ET GARDE-CORPS).

L'avant projet de réfection des terrasses réalisé par l'architecte M. Meeckers est présenté à l'assemblée et joint à ce Procès-Verbal.

##### 4. B) 2. ACCORD DE PRINCIPE SUR LA RÉFECTION DES BALCONS.

Décision : Accord de principe sur la réfection des balcons.

Majorité des 2/3	Oui	63 796,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	63 796,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

##### 4. B) 3. MANDATER UN ARCHITECTE POUR LA RÉALISATION DU CAHIER DES CHARGES, SI NÉCESSAIRE FAIRE LA DEMANDE DU PERMIS D'URBANISME ET RÉALISER LA SOUMISSION DES ENTREPRISES.

Décision : L'assemblée mandate l'architecte Monsieur Meeckers.

Majorité absolue	Oui	63 796,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	63 796,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

##### 4. B) 4. FINANCEMENT DES TRAVAUX.

Décision : Le financement sera décidé lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Le Syndic questionnera le Fonds du Logement pour l'obtention du "RENOPRET" à 0% d'intérêt.

Majorité absolue	Oui	63 796,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	63 796,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

**4. B) 5. RÉALISATION D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE AFIN DE PRÉSENTER LE DOSSIER (DESCRIPTION ET COÛT DES TRAVAUX À FINANCER + CHOIX DES ENTREPRISES ET FINANCEMENT DES TRAVAUX).**

Décision : Réalisation d'une Assemblée Générale extraordinaire afin de présenter le dossier.

La résidence mitoyenne "ACP AUTEUIL" ayant les mêmes façades et balcons et constatant des problèmes identiques à ceux rencontrés à CQRN, il serait intéressant de réaliser ces travaux de concert. Le Syndic proposera aux propriétaires de l'ACP AUTEUIL d'organiser également une AGE qui serait tenue en même temps que celle réalisée pour CQRN.

Majorité absolue	Oui	63 796,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	63 796,00	-
	Abstentions	0,00	-
<b>Non</b>			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

**5. FOURNISSEURS.**

**5. A) NETTOYAGE.**

Décision : Satisfaction générale.

Majorité absolue	Oui	63 796,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	63 796,00	-
	Abstentions	0,00	-
<b>Non</b>			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

**5. B) ASCENSORISTE.**

Décision : Satisfaction générale.

Majorité absolue	Oui	63 796,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	63 796,00	-
	Abstentions	0,00	-
<b>Non</b>			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 5. C) CHAUFFAGISTE.

Décision : Satisfaction générale.

L'assemblée générale souhaite une offre de calorifugeage des colonnes de chauffage et d'eau chaude sanitaire pour la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Majorité absolue	Oui	63 796,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	63 796,00	-
	Abstentions	0,00	-
<b>Non</b>			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 5. D) AUTRES FOURNISSEURS.

Néant.

### 6. NON RESPECT DES DÉCISIONS PRISES LORS DE L'AG DU 08/12/2022 CONCERNANT LA BOUCHERIE LA NEUVE (COM 047 - PROPRIÉTAIRE SERVAIS CHRISTIAN) ET LE RESTAURANT "LA TABLE DU BOUCHER" (COM 058 - PROPRIÉTAIRE SRL BOUCHERIE LA NEUVE).

#### 6. A) BOUCHERIE LA NEUVE

- Réalisation d'un caisson antibruit autour du moteur de frigo placé au sous-sol de Napoléon avant fin mai 2023.
- Faire déplacer le tableau électrique de la boucherie présent dans le local nettoyage avant fin mai 2023 et vider ce local de tout ce qui lui appartient.

Décision : L'assemblée générale souhaite qu'une mise en demeure soit envoyé via un avocat concernant le non-respect du Règlement d'Ordre Intérieur et des décisions d'Assemblée Générale.

Majorité absolue	Oui	63 796,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	63 796,00	-
	Abstentions	0,00	-
<b>Non</b>			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 6. B) RESTAURANT "LA TABLE DU BOUCHER" (COM 058 - PROPRIÉTAIRE SRL BOUCHERIE LA NEUVE) :

Prolonger le conduit d'extraction de la hotte jusqu'aux panneaux en bois situés au fond du garage pour fin janvier 2023 au plus tard.

Décision : L'assemblée générale souhaite qu'une mise en demeure soit envoyé via un avocat concernant le non-respect du Règlement d'Ordre Intérieur et des décisions d'Assemblée Générale.

Majorité absolue	Oui	63 796,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	63 796,00	-
	Abstentions	0,00	-
<b>Non</b>			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 7. ALIMENTATION DU FONDS DE RÉSERVE.

### 7. A) BLOC MARIE-THÉRÈSE. SOLDE FONDS DE RÉSERVE AU 30/06/2023 : 12.667,60€

Décision : Les propriétaires du Bloc Marie-Thérèse décident d'alimenter le Fonds de Réserve à hauteur de 3.000€ en un appel de fonds à échéance au 31 mars 2024.

Le service comptabilité transmettra l'appel de fonds par courriel aux propriétaires disposant d'une adresse mail. Pour les propriétaires ne disposant par d'adresse mail, l'appel sera envoyé par courrier postal.

Nous vous remercions de prendre vos dispositions pour le paiement.

Majorité absolue	Oui	25 087,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	25 087,00	-
	Abstentions	0,00	-
<b>Non</b>			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 7. B) BLOC MONTPARNASSE. SOLDE FONDS DE RÉSERVE AU 30/06/2023 : 7.669,07€

Décision : Les propriétaires du Bloc Montparnasse décident d'alimenter le Fonds de Réserve à hauteur de 5.000€ en deux appels de fonds à échéance au 29 février et 31 mai 2024.

Le service comptabilité transmettra les appels de fonds par courriel aux propriétaires disposant d'une adresse mail. Pour les propriétaires ne disposant par d'adresse mail, les appels seront envoyés par courrier postal.

Nous vous remercions de prendre vos dispositions pour les paiements.

Majorité absolue	Oui	9 149,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	9 149,00	-
	Abstentions	0,00	-
<b>Non</b>			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 7. C) BLOC NAPOLÉON. SOLDE FONDS DE RÉSERVE AU 30/06/2023 : 8.205,00€

Décision : Les propriétaires du Bloc Napoléon décident d'alimenter le Fonds de Réserve à hauteur de 5.000€ en deux appels de fonds à échéance au 29 février et 31 mai 2024.

Le service comptabilité transmettra les appels de fonds par courriel aux propriétaires disposant d'une adresse mail. Pour les propriétaires ne disposant par d'adresse mail, les appels seront envoyés par courrier postal.

Nous vous remercions de prendre vos dispositions pour les paiements.

Majorité absolue	Oui	9 363,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	9 363,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 7. D) BLOC GALERIE. SOLDE FONDS DE RÉSERVE AU 30/06/2023 : 5.704,53€

Décision : Les propriétaires du Bloc Galerie décident d'alimenter le Fonds de Réserve à hauteur de 10.000€ en deux appels de fonds à échéance au 29 février et 31 mai 2024.

Le service comptabilité transmettra les appels de fonds par courriel aux propriétaires disposant d'une adresse mail. Pour les propriétaires ne disposant par d'adresse mail, les appels seront envoyés par courrier postal.

Nous vous remercions de prendre vos dispositions pour les paiements.

Majorité absolue	Oui	17 436,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	17 436,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 7. E) BLOC GARAGE. SOLDE FONDS DE RÉSERVE AU 30/06/2023 : 5.619,94€

Décision : Les propriétaires du Bloc Marie-Thérèse décident d'alimenter le Fonds de Réserve à hauteur de 5.000€ en un appel de fonds à échéance au 29 février 2024.

Le service comptabilité transmettra l'appel de fonds par courriel aux propriétaires disposant d'une adresse mail. Pour les propriétaires ne disposant par d'adresse mail, l'appel sera envoyé par courrier postal.

Nous vous remercions de prendre vos dispositions pour le paiement.

Majorité absolue	Oui	2 761,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	2 761,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

---

## 8. ELECTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Décision : Le conseil de copropriété est composé de Monsieur Lesoinne.

Majorité absolue	Oui	63 796,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	63 796,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

---

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

- Le Syndic commandera le placement de sable pour réalimenter les joints des clinkers de l'esplanade.

---

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 21:15.

Le procès verbal manuscrit est mis à disposition des propriétaires présents pour signature.

**Le Président**

C2775 - Mme FASSOTTE  
Marguerite (115)

**Le Secrétaire**

A0001 - M. HAMERS Luc