



SRL NOBLUE SYNDIC & GESTION
RUE DE BATTICE, 46
B-4800 PETIT-RECHAIN
TÉL. 087446409
syndic@noblue.be
Num. IPI : 513309

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

FAIT LE : 10/04/2026
IMMEUBLE : 0012 - ACP LAC (0865.239.208)
RUE DES MEUNIER, 47
4821 ANDRIMONT

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 NOBLUE SYNDIC & GESTION
RUE DE BATTICE, 46
B-4800 PETIT-RECHAIN
TÉL. 087446409
syndic@noblué.be
Num. IPI : 513309

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 30/03/2026 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 NOBLUE SYNDIC & GESTION, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

17 copropriétaires sur 19 totalisant 9 137,00 / 10 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:07 après signature de la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés :

- **C3268 - M et Mme ALTUN KARTAL - KARTAL Bahar - Abdulkadir** représentant 633,00 / 10 000,00 quotités
- **C3465 - M. DETAILLE Bruno** représentant 230,00 / 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.

2. REMPLACEMENT DE LA CHAUDIÈRE COMMUNE PAR UNE CHAUDIÈRE À CONDENSATION, MISE EN CONFORMITÉ DU LOCAL CHAUFFERIE ET MISE EN CONFORMITÉ DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE DES COMMUNS.

18h33 : Arrivée de Monsieur Javaux portant le nombre de copropriétaires présents ou valablement représentés à 17 sur 19 et les quotités à 9 137 sur 10 000.

2. A) DESCRIPTION ET COÛT DES TRAVAUX À FINANCER + CHOIX ENTREPRISES.

Informations :

Lors de l'assemblée générale de 2025, les offres des sociétés Henkens Frères, Delbrassine et Detem ont été présentées afin de réaliser le remplacement de la chaudière. L'assemblée a validé l'offre de la société Henkens Frères.

Le syndic informe l'assemblée de la nécessité d'une mise en conformité du local chaufferie.

Lors de la visite de faisabilité, le Fonds du Logement nous a indiqué qu'une mise en conformité de l'électricité était nécessaire afin d'obtenir une prime de la Région wallonne pour la rénovation énergétique du bâtiment.

Décision :

L'assemblée s'accorde pour réaliser le remplacement de la chaudière, la mise en conformité du local chaudière ainsi que la mise en conformité de l'électricité, selon le budget estimatif de 120 000 €.

Le Syndic facturera à l'ACP l'ensemble des prestations complémentaires afférentes aux démarches administratives et comptables relatives au présent dossier, sur la base du taux horaire stipulé dans son contrat de gestion.

Majorité des 2/3	Oui	9 014,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	9 014,00	-
	Abstentions	123,00	-
Non			
Abstention	M et Mme DEMIR-VANDERHEYDEN Semsettin-Laetitia		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. B) MANDAT POUR EXÉCUTION DE TOUTES LES FORMALITÉS NÉCESSAIRES À LA CONCLUSION DES CONTRATS D'ENTREPRISES ET DES PRESTATAIRES DE SERVICES ÉVENTUELS.

Décision:

L'Assemblée générale donne mandat au Syndic, Noblué Syndic & Gestion, pour exécuter toutes les formalités nécessaires à la conclusion des contrats d'entreprises et des prestataires de services éventuels.

Majorité absolue	Oui	9 014,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	9 014,00	-
	Abstentions	123,00	-
Non			
Abstention	M et Mme DEMIR-VANDERHEYDEN Semsettin-Laetitia		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. C) FINANCEMENT DU REMPLACEMENT DE LA CHAUDIÈRE ACTUELLE PAR UNE CHAUDIÈRE À CONDENSATION, DE LA MISE EN CONFORMITÉ DU LOCAL CHAUFFERIE ET DE LA MISE EN CONFORMITÉ ÉLECTRIQUE.

Informations :

Le syndic interroge l'assemblée afin de savoir comment souhaite-t-elle financer le remplacement de la chaudière, la mise en conformité électrique ainsi que la mise en conformité du local chaufferie.

Décision :

L'assemblée s'accorde pour financer les travaux de remplacement de la chaudière, de mise en conformité du local chaufferie ainsi que de remise en conformité de l'électricité via le Rénoprêt.

En cas de refus d'octroi du crédit Rénoprêt par le Fonds du Logement, l'assemblée décide de souscrire un prêt à tempérament auprès de BNP Paribas, exclusivement destiné au financement du remplacement de la chaudière.

Majorité absolue	Oui	9 014,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	9 014,00	-
	Abstentions	123,00	-
Non			
Abstention	M et Mme DEMIR-VANDERHEYDEN Semsettin-Laetitia		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. D) PROPOSITION DE SOUSCRIPTION D'UN PRÊT EN COPROPRIÉTÉ TYPE RÉNOPRÊT DU FONDS DU LOGEMENT À TAUX DE 0%. MONTANT ET DURÉE DE L'EMPRUNT.

Informations :

Le syndic présente à l'assemblée le processus d'obtention du Rénoprêts ainsi que les modalités.

Décision :

L'ACP LAC décide souscrire un prêt à tempérament "Renoprêt" au taux de 0%, auprès du Fonds du Logement, du montant total des travaux pour la durée maximale possible accordée par le Fonds du Logement (hors démarches administratives trop contraignantes).

Montant maximum du crédit : 120 000 € (en attente de peaufinage du cahier des charges chiffré par le syndic selon la soumission des entreprises).

Pour entrer dans les conditions d'éligibilité au Rénoprêt, la moitié des copropriétaires doivent disposer de revenus imposables inférieurs à 114.400 EUR. Les revenus imposables globalement sont ceux afférents à l'avant dernière année complète précédant de la date d'ouverture du dossier (ex : pour un dossier ouvert en 2025, les revenus sont ceux de l'année 2023).

Afin de compléter ce processus, chaque copropriétaire (propriétaire du bien en personne physique) est tenu de fournir au syndic une copie recto/verso de sa carte d'identité.

Dans le cas où le bien est détenu par une personne morale (une société, une ASBL, une société civile, etc.), le Fonds du Logement ne réclame pas ces informations.

Les copies doivent être envoyées par courriel au syndic avant le 30 avril 2026 aux adresses suivantes : roberto.rumoro@noblue.be et jeremy.perez@noblue.be

Objet du courriel : Lac Rénoprêt - Carte Identité "Nom du propriétaire".

Alternativement, vous pouvez vous rendre sur rendez-vous au bureau Noblué Syndic & Gestion, situé au 46 rue de Battice, 4800 Petit-Rechain, afin que le syndic effectue une photocopie de votre carte d'identité. Pour ce faire, veuillez contacter :

Monsieur Jérémy Perez ou Monsieur Roberto Rumoro au 087/44.64.09

Majorité absolue	Oui	9 014,00	98,65 %
	Non	123,00	1,35 %
	Voix exprimées	9 137,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	M et Mme DEMIR-VANDERHEYDEN Semsettin-Laetitia		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. E) PROPOSITION DE SOUSCRIPTION D'UN PRÊT À TEMPÉRAMENT VIA L'ORGANISME BANCAIRE BNP PARIBAS FORTIS. MONTANT ET DURÉE DE L'EMPRUNT.

Informations :

Le syndic présente à l'assemblée les modalités d'un prêt à tempérament via l'organisme bancaire BNP Paribas.

Décision :

En cas de refus d'octroi du crédit Rénoprêt par le Fonds du Logement, l'assemblée décide de souscrire un prêt à tempérament auprès de BNP Paribas, pour un montant de 85 000 €. Ce prêt sera affecté au financement du remplacement de la chaudière. La durée de l'emprunt est fixée à 10 ans.

Dans ce cas, les travaux de mise en conformité du local chaufferie ainsi que de l'installation électrique seront financés par le Fonds de réserve.

Majorité absolue	Oui	9 014,00	98,65 %
	Non	123,00	1,35 %
	Voix exprimées	9 137,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	M et Mme DEMIR-VANDERHEYDEN Semsettin-Laetitia		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. F) SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE CHARGE D'EMPRUNT.

Informations :

Cette police d'assurance couvre le non-paiement par un ou plusieurs copropriétaire(s) dans le cadre du remboursement du crédit des charges mensuelles relatives à leur quote-part due, auprès de la Compagnie d'assurances Atradius SA pour un montant et une durée équivalant au montant et à la durée du crédit.

La souscription de cette assurance est une condition imposée par le Fonds du Logement. Cette prime d'assurance 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, par la Compagnie d'assurances Atradius SA pour un montant et une durée équivalant au montant et à la durée du crédit.

Décision :

L'assemblée décide de souscrire une assurance charge d'emprunt, tant dans le cadre du Rénoprêt que dans celui d'un prêt à tempérament.

Le montant unique de cette prime sera financé via le fonds de réserve.

Majorité absolue	Oui	9 014,00	98,65 %
	Non	123,00	1,35 %
	Voix exprimées	9 137,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	M et Mme DEMIR-VANDERHEYDEN Semsettin-Laetitia		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. G) MANDAT POUR EXÉCUTER LES FORMALITÉS NÉCESSAIRES À LA DEMANDE DE CRÉDIT ET POUR SIGNER TOUS LES DOCUMENTS LIÉS À LA DEMANDE.

Décision :

L'Assemblée générale donne mandat au Syndic, Noblué Syndic & Gestion, pour exécuter toutes les formalités nécessaires à la demande de crédit auprès du Fonds du Logement ou de BNP Paribas et à la demande d'assurance charge d'emprunt.

Le syndic est par ailleurs mandaté 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 aux différents organismes de prêt. Lorsque le prêt est couvert par une assurance-crédit, les copropriétaires autorisent la transmission de ces informations à l'assureur crédit.

Majorité absolue	Oui	9 014,00	98,65 %
	Non	123,00	1,35 %
	Voix exprimées	9 137,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	M et Mme DEMIR-VANDERHEYDEN Semsettin-Laetitia		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. H) MODE DE REMBOURSEMENT.

Décision :

L'assemblée générale prend acte que, 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.

Dès que le crédit sera actif, les copropriétaires commenceront à honorer les mensualités du prêt sur le compte de la copropriété selon un appel de fonds qui sera transmis à chacun par le Syndic.

- Ces mensualités seront à payer entre le 2ème et le 5ème jour de chaque mois.
- Aucune demande de paiement ne vous parviendra mensuellement, nous vous conseillons donc d'établir un ordre permanent.
- Attention, nous appliquons des frais de rappel en cas de retard de paiement.

Les propriétaires qui ne souhaitent pas participer à l'emprunt "RENOPRET taux 0%" ou au prêt à tempérament devront en avvertir le Syndic par courriel ou courrier avant le 30 avril 2026 . roberto.rumoro@noblu.be et jeremy.perez@noblu.be

Ces derniers devront effectuer le versement de leur quotepart dans son intégralité dans le courant du mois précédant le début du remboursement du crédit auprès du Fonds du Logement ou de BNP Paribas.

Ce montant sera communiqué par le Syndic via un appel de fonds unique vers les propriétaires ne souhaitant pas participer à l'emprunt.

Majorité absolue	Oui	9 014,00	98,65 %
	Non	123,00	1,35 %
	Voix exprimées	9 137,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	M et Mme DEMIR-VANDERHEYDEN Semsettin-Laetitia		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. I) MISE À DISPOSITION DES FONDS.

Décision :

L'assemblée générale prend acte que 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.

Majorité absolue	Oui	9 014,00	98,65 %
	Non	123,00	1,35 %
	Voix exprimées	9 137,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	M et Mme DEMIR-VANDERHEYDEN Semsettin-Laetitia		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. J) DÉFAUTS DE PAIEMENT.

Décision :

L'assemblée générale prend acte que le Fonds du Logement informera l'ACP en cas de défaut de paiement de l'ACP.

Majorité absolue	Oui	9 014,00	98,65 %
	Non	123,00	1,35 %
	Voix exprimées	9 137,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	M et Mme DEMIR-VANDERHEYDEN Semsettin-Laetitia		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. RÉFECTION DU TARMAC AU NIVEAU DES AIRES DE MANŒUVRE INFÉRIEURE ET SUPÉRIEURE. POINT SUR LA SITUATION ET PRÉSENTATION DE L'OFFRE ACTUALISÉE DE LA SOCIÉTÉ GERON.

Décision :

L'assemblée décide de revenir sur la décision prise lors de l'assemblée générale du 11/12/2025 concernant la réfection du tarmac des aires de manœuvre. L'assemblée souhaite conserver des fonds en cas de refus d'octroi d'un crédit pour le financement du remplacement de la chaudière. Elle s'accorde pour procéder au colmatage des trous présents dans la première rampe d'accès de la résidence.

Le financement se fera via le Fonds de réserve.

Majorité des 2/3	Oui	8 586,00	93,97 %
	Non	551,00	6,03 %
	Voix exprimées	9 137,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	M. MERGELSBERG Pascal - M et Mme DEMIR-VANDERHEYDEN Semsettin-Laetitia		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. IMPUTATION DES FRAIS EN LIEN AVEC LE SABOTAGE DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE.

Décision :

L'assemblée s'accorde pour imputer les frais de remise en état liés au sabotage de l'installation électrique à Monsieur Detaille.

Majorité absolue	Oui	9 014,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	9 014,00	-
	Abstentions	123,00	-
Non			
Abstention	M et Mme DEMIR-VANDERHEYDEN Semsettin-Laetitia		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. UTILISATION DE BONBONNES DE GAZ AU SEIN DE LA RÉSIDENCE PAR MONSIEUR DETAILLE. POINT SUR LA SITUATION.

Informations :

Le syndic informe l'assemblée qu'un courrier recommandé a été envoyé à Monsieur Detaille, lui rappelant que l'utilisation de bonbonnes de gaz est interdite dans la résidence. Ce courrier nous a été retourné, celui-ci n'ayant pas été réceptionné par Monsieur Detaille.

Le syndic a, en conséquence, chargé Maître Piron d'adresser une mise en demeure à Monsieur Detaille.

6. POINT À LA DEMANDE DE MONSIEUR OUDALHA : DEMANDE D'ACCORD POUR L'INSTALLATION D'UNE CLIMATISATION DAIKIN PAR LA SOCIÉTÉ THERMOFROID POUR L'APPARTEMENT A04.

Décision :

L'assemblée marque son accord pour que Monsieur Oudalha fasse installer une climatisation dans son appartement.

Majorité des 2/3	Oui	9 014,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	9 014,00	-
	Abstentions	123,00	-
Non			
Abstention	M et Mme DEMIR-VANDERHEYDEN Semsettin-Laetitia		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. POINT À LA DEMANDE DE MONSIEUR OUDALHA : DEMANDE DE PLANTATION DE HAIES ENTRE LE CHEMIN COMMUNAL ACCESSIBLE DEPUIS LA RUE DU MOULIN ET LA LIMITE DE LA RÉSIDENCE DU CÔTÉ DE L'APPARTEMENT A04.

Décision :

L'assemblée marque son accord pour la plantation d'une haie entre le chemin communal accessible depuis la rue du Moulin et la limite de la résidence, du côté de l'appartement A04.

Le syndic demandera à Monsieur Crahay de réaliser ces travaux.

Le financement se fera via le Fonds de roulement.

Majorité des 2/3	Oui	9 014,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	9 014,00	-
	Abstentions	123,00	-
Non			
Abstention	M et Mme DEMIR-VANDERHEYDEN Semsettin-Laetitia		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:47.