



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 : 22/12/2025
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 ORDINAIRE DU 11/12/2025 À 18:00

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

Lieu de l'assemblée : Bureaux Noblué (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 Ordinaire.

14 copropriétaires sur 19 totalisant 7 822,00 / 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 :

- **C2480 - M. RAMQUET Paul** représentant 576,00 / 10 000,00 quotités
- **C2497 - M et Mme LANGHOOR - LENAERTS** représentant 922,00 / 10 000,00 quotités
- **C3232 - M et Mme LASCHET Jean-François - Valérie** représentant 327,00 / 10 000,00 quotités
- **C3465 - M. DETAILLE Bruno** représentant 230,00 / 10 000,00 quotités
- **C3571 - M et Mme DEMIR-VANDERHEYDEN Semsettin-Laetitia** représentant 123,00 / 10 000,00 quotités

L'assemblée débute à 18h05 avec 13 copropriétaires présents ou valablement représentés sur 19 totalisant 7.306 / 10.000 quotités.

Monsieur Javaux est arrivé à 18h45 au point 4. f)., ce qui porte le nombre total de copropriétaires présents ou valablement représentés à 14 sur 19, totalisant 7.822 / 10.000 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	7 306,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 306,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. CONTRÔLE DES COMPTES DE L'EXERCICE 2024-2025 VÉRIFIÉS LE 17/11/2025 PAR MESSIEURS LAMBOTTE ET MERGELSBERG.

2. A) RAPPORT ET COMMENTAIRE DES COMMISSAIRES 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. Les commissaires aux comptes effectuent le rapport en assemblée générale.

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	6 692,00	91,60 %
	Non	614,00	8,40 %
	Voix exprimées	7 306,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	M. KAMEL Jimmy		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. C) INTENTION DE MODIFICATION DE LA RÉPARTITION DES FRAIS DE NETTOYAGE DU BÂTIMENT.

Décision : L'assemblée donne son accord pour que Monsieur Thonnard, propriétaire de l'appartement A15, ne participe plus aux frais de nettoyage des parties communes.

Majorité des 4/5	Oui	7 306,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 306,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Décision : L'assemblée désigne Messieurs Lambotte, Mergelsberg et Oudalha comme commissaires aux comptes pour l'exercice comptable en cours.

Majorité absolue	Oui	7 306,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 306,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. E) DATE POUR LE PAIEMENT OU LE REMBOURSEMENT DES DÉCOMPTES.

Décision : Le paiement et remboursement des décomptes est fixé au 31/12/2025.

Majorité absolue	Oui	7 306,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 306,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. BUDGET ET PROVISIONS.

3. A) BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2025-2026.

Décision : L'assemblée générale approuve le budget selon les prévisions d'un montant de 76.898,28 €.

Majorité absolue	Oui	6 692,00	91,60 %
	Non	614,00	8,40 %
	Voix exprimées	7 306,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	M. KAMEL Jimmy		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. B) ADAPTATION DES PROVISIONS SELON LE BUDGET.

Décision : L'assemblée générale souhaite adapter les provisions à partir du 1er janvier 2026 selon le budget prévisionnel.

Majorité absolue	Oui	6 692,00	91,60 %
	Non	614,00	8,40 %
	Voix exprimées	7 306,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	M. KAMEL Jimmy		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. FOURNISSEURS.

4. A) NETTOYAGE DES COMMUNS. PRÉSENTATION DES DEVIS.

Informations : Présentation des devis par le syndic à l'assemblée.

Le syndic questionne l'assemblée quant à la durée qui serait attribuée pour le nettoyage des communs.

Décision : L'assemblée décide de contracter avec la société Perlav pour le nettoyage des parties communes.

Le syndic tentera de négocier un contrat d'une durée plus longue moyennant un geste commercial.

L'assemblée souhaite acheter un aspirateur ainsi qu'une rallonge afin de les mettre à disposition pour le nettoyage des parties communes. Un budget maximum de 250 € est alloué pour cet achat. Monsieur Mergelsberg effectuera les achats et transmettra la note de frais au syndic pour remboursement.

Majorité absolue	Oui	7 306,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 306,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. B) NETTOYAGE ANNUEL DES VERRIÈRES. PRÉSENTATION DES DEVIS.

Informations : Présentation des devis de nettoyage des verrières par le syndic à l'assemblée.

Décision : L'assemblée décide de contracter avec la société Perlav pour un montant de 1.087,62€ TVAC.

Le syndic tentera de négocier un geste commercial avec la société Perlav.

Majorité absolue	Oui	7 306,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 306,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. C) INTENTION DE RÉALISER UNE PRESTATION UNIQUE DE RÉCURAGE DU SOL DES COULOIRS COMMUNS PAR UNE SOCIÉTÉ DE NETTOYAGE.

Informations : Le syndic interroge l'assemblée sur ses motivations à réaliser une prestation de récurage du sol des couloirs communs. Il précise qu'un tel récurage permettrait de retrouver une teinte plus proche de celle d'origine. Le syndic propose que l'assemblée fixe un budget pour cette intervention et qu'elle donne mandat au conseil de copropriété pour valider l'offre la plus avantageuse parmi celles présentées par le syndic.

Décision : L'assemblée demande au syndic d'obtenir trois offres pour la réalisation d'une prestation unique de récurage du sol des couloirs communs.

L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour valider l'offre la plus intéressante.

Un budget maximal de 1 500 € TVAC est accordé pour cette prestation.

Majorité absolue	Oui	7 306,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 306,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. D) JARDINIER.

Décision : Satisfaction générale.

Le syndic demandera à Monsieur Crahay de remettre des barbelés pour sécuriser l'accès aux abords de la Résidence du côté de la rue du Moulin.

Majorité absolue	Oui	7 306,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 306,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. E) LOCATION DE TAPIS.

Informations : Le syndic signale qu'en cas de résiliation, le contrat se poursuivra jusqu'à son terme en novembre 2026.

Décision : L'assemblée décide de résilier le contrat avec la société Tapis Rent et donne mandat au syndic pour résilier le contrat dans le délai requis contractuellement.

Majorité absolue	Oui	7 306,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 306,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. F) AUTRES FOURNISSEURS.

Néant.

18h45 : Arrivée de Monsieur Javaux. Le nombre de copropriétaires présents s'élève donc désormais à 14, totalisant 7 822 quotités.

5. CONTENTIEUX FINANCIERS EN COURS. POINT SUR LA SITUATION.

Informations :

Javaux Kevin : Le syndic informe l'assemblée quue le jugement a eu lieu le 5 novembre 2025 et que le tribunal condamne Monsieur Javaux a versé les arriérés de paiement qui sont dû à la copropriété.

Ancion Guy : Le syndic informe l'assemblée que le jugement était prévu le 17 novembre 2025 mais a été reporté à une date ultérieure. Il est en attente de la fixation d'une nouvelle date par le tribunal.

6. TRAVAUX ET/OU ENTRETIEN À PRÉVOIR.

6. A) INTENTION DE REMPLACEMENT DE LA CHAUDIÈRE COMMUNE DE LA RÉSIDENCE. PRÉSENTATION DES OFFRES PAR MONSIEUR MERGELSBERG.

Informations: Monsieur Mergelsberg présente les différentes offres qu'il a reçu des sociétés Henkens, Delbrassine et Detem. L'assemblée se questionne quant à la nécessité de réaliser ces travaux lors de cet exercice et passe au vote.

Décision : L'assemblée s'accorde pour retenir la société Henkens Frères SA pour le remplacement de la chaudière, sous réserve d'une augmentation non significative du montant du devis.

L'assemblée décide de reporter le choix du financement à la prochaine Assemblée générale.

Une Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée si une modification de la législation relative à l'installation d'une nouvelle chaudière venait à entraver l'installation de la chaudière comme décrite dans les devis.

Monsieur Mergelsberg transmettra les informations nécessaires au syndic concernant la possibilité de recourir à un leasing pour une nouvelle chaudière.

Majorité des 2/3	Oui	7 822,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 822,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. B) INTENTION DE MISE EN CONFORMITÉ DU LOCAL CHAUFFERIE.

Informations : Monsieur Mergelsberg présente les différents travaux que la copropriété devra réaliser si elle choisi de remplacer la chaudière.

Décision : L'assemblée souhaite reporter ce point jusqu'à ce que le remplacement de la chaudière soit voté lors d'une prochaine assemblée générale.

Majorité des 2/3	Oui	7 822,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 822,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. C) INTENTION DE CALORIFUGEAGE DES CONDUITES DE CHAUFFAGE APPARENTES ET COMMUNES.

Décision : L'assemblée décide de reporter le point à la prochaine Assemblée Générale.

Majorité des 2/3	Oui	7 822,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 822,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. D) RÉFECTION DU TARMAC AU NIVEAU DES AIRES DE MANŒUVRE INFÉRIEURE ET SUPÉRIEURE. PRÉSENTATION DES DEVIS.

Informations : Le syndic présente les 2 offres qu'il a obtenues pour la réfection du tarmac. La société Geron propose une réfection plus complète sur les zones endommagées du tarmac, tandis que la société Coumont propose une réfection complète du tarmac de l'entrée de la Résidence et des réparations uniquement sur les parties dégradées. L'assemblée débat sur le choix du fournisseur et passe au vote.

Décision : L'assemblée s'accorde pour faire réaliser les travaux de réfection du tarmac par la société CH. Geron.

Les travaux seront financés via le Fonds de réserve.

Majorité des 2/3	Oui	7 822,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 822,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. E) INTENTION DE REMPLACEMENT DES TAPIS DANS LES 2 SAS D'ENTRÉE DU NIVEAU SUPÉRIEUR ET INTERMÉDIAIRE DE LA RÉSIDENCE.

Informations : Le syndic a questionné un corps de métier qui propose le remplacement des 2 tapis en coco pour un montant de 1908€ TVAC. Ce montant ne prend pas en compte le coût de la main d'œuvre et le déplacement.

Décision : L'assemblée s'accorde pour remplacer les deux tapis en coco des sas d'entrée du niveau supérieur de la résidence.

Une mise en concurrence est demandée pour le remplacement des tapis et l'offre la plus intéressante sera validée.

Majorité des 2/3	Oui	7 822,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 822,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. F) REMPLACEMENT DES CHÂSSIS DE L'APPARTEMENT N°12 : PROJET PRÉSENTÉ PAR MONSIEUR ET MADAME ROUFOSSE - VAN OOTEGEM.

Informations : Monsieur et Madame ROUFOSSE - VAN OOTEGEM présentent leur projet de remplacement de châssis dans leur appartement. L'assemblée procède ensuite au vote afin d'approuver ou non le projet.

Décision : L'assemblée marque son accord pour que Monsieur et Madame ROUFOSSE - VAN OOTEGEM remplacent leurs châssis.

Majorité des 2/3	Oui	7 822,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 822,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. RAPPEL DU R.O.I.

Informations : L'assemblée rappelle aux occupants de respecter le Règlement d'Ordre Intérieur au sein de la résidence.

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

Informations :

- Sinistre dégâts des eaux verrières A04 M. Oudalha du 02-08-2023:

Un solde d'un montant de 2 189,34 € est à répartir s'il n'y a plus de remise en état prévue. Le syndic procédera à la clôture du sinistre lors de l'exercice comptable en cours.

- Sinistre dégâts des eaux verrières A13 M. Lambotte du 02-08-2023:

Le sinistre est à clôturer et à répartir.

- Sinistre Infiltrations d'eau A05 M. Kamel - A04 M. Oudalha du 28-05-24:

Le syndic est en attente de la facture de remise en état de l'appartement de M. Kamel pour le solde sur sinistre avant de le clôturer.

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 31/08/2026.

Majorité absolue	Oui	7 822,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 822,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. ELECTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Décision : L'assemblée désigne Messieurs Lambotte, Karl, Thonnard, Mergelsberg et Oudalha comme membre du conseil de copropriété.

Majorité absolue	Oui	7 822,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 822,00	-
	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 2026. Mandat est donné à Monsieur Mergelsberg pour signer le contrat et emporter un exemplaire.

Majorité absolue	Oui	7 822,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 822,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

- Monsieur et Madame ALTUN KARTAL - KARTAL informent le syndic que leur appartement présente des traces d'infiltrations. Le syndic contactera un corps de métier pour tenter de détecter et de solutionner une éventuelle infiltration.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 21:30.