

«Cl_titre» «Cl_Nom»
«Cl_Nomcpl»
«Cl_Adresse» / «Cl_boite»
«Cl_CodePost» «Cl_Localite»
«Cl_Pays»

«Cl_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence
CONCORDE A.C.P., Rue Joseph Demoulin 32 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du mardi 25 mars 2025**

Sont présents ou valablement représentés : 18 propriétaires sur un total de 21

soit : 8.991 quotités sur un total de 9.815

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

En vertu de l'article 3.87 § 7, 8 et 10 du Code Civil :

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations de vote ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des voix dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues au moment du vote et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

La minute signée des résultats des votes par les propriétaires au terme de l'assemblée et la liste de présences sont déposées au siège de la gérance.

Le procès-verbal de séance est rédigé et projeté sur écran pour relecture durant la séance.

La séance est ouverte à 16h39

Résumé des discussions et décisions prises

Procès-verbal

Copropriété CONCORDE A.C.P. - n° entr. : 0.811.416.480 c/o ADK SYNDIC

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège

RPM Liège - n° Ent. : 17.254.111 - 12/23 L.P.L. n° 100027 - 800.080

Organisme de garantie : AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730.390.160 - 730.390.159

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5)

(9.815 Q concernées)

Président : [REDACTED]

Secrétaire : [REDACTED]

Le syndic représenté par [REDACTED] rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
8.991	8.991		

2. Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières

(Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

a) Faits marquants de l'exercice écoulé :

Remplacement éclairage de sécurité défectueux + alimentation exutoire : 3.153,69€

Location de salle et forfait [REDACTED] : 369,40€

Dépannage suite entretien exutoire : 2.533,71€

Remplacement vitre garage : 312,70€

b) Energies :

La copropriété bénéficie des avantages liés aux contrats cadres négociés par ADK.

Le contrat pour la fourniture 2025, après plusieurs tours de marché et une négociation menée durant l'été 2024, a été conclu, avec la société [REDACTED]

c) Contrats d'assurances :

- Assurance Incendie : police n° : 868.210.063 - Courtier : [REDACTED] - compagnie : [REDACTED] - franchise : légale
- Assurance Protection Juridique : contrat : n°24ADK-CONCORD2 – Courtier : [REDACTED] - Compagnie : [REDACTED]
- Assurance RC conseil de copropriété : contrat : n°ZCN60005722 – Courtier : [REDACTED] – Compagnie : [REDACTED]
- Assurance LOI : contrat : n°720.160.148 – Courtier : [REDACTED] – Compagnie : [REDACTED]

3. Mise en conformité de la copropriété

a) Obligations légales – point de la situation :

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusque juin 2025
Un nouveau rapport sera commandé avant l'échéance
- Gaz :
La société [REDACTED] a effectué un contrôle de l'installation et du local chaufferie en 2022.
Validité : 5 ans
- PEB :
Rapport PEB des communs est valable jusque 2028
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société [REDACTED]
Le dernier entretien a été effectué le 25/03/2024
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
une nouvelle déclaration va être introduite pour les chaudières et places de stationnement
- Ascenseur(s) :
La dernière analyse de risque a été effectuée le 15/11/2010
Attestation de régularisation : oui le 26/11/2019
Lux paliers : en ordre
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en novembre 2025
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé le 13/01/2020
Dans ce rapport, uniquement le joint du compteur principal gaz était à contrôler annuellement. Afin d'éviter les coût relatif au passage de l'organisme de contrôle, le syndic à commander le remplacement de cet élément.

- Conformité incendie

La copropriété est en conformité sur base du rapport des services [REDACTED] du 06/01/2020 et ce uniquement pour les communs

- Matériel incendie :

Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement

- Extincteurs ([REDACTED]) : validité de l'entretien 09/01/2026
- Exutoire ([REDACTED]) : validité 24/12/2025
- Eclairages de secours ([REDACTED]) : validité de l'entretien 23/02/2025
Un nouvel entretien a été commandé le 11/02/2025
- Portes RF ([REDACTED]) : validité de l'entretien 30/04/2025

- Concernant les parties privées :

Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives qui sont les leurs et pour lesquelles tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :

- Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Conformité gaz : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Détecteurs fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un/de détecteur(s) dans leur bien
- Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF
- Si présence de borne de recharge pour véhicules : attestation de conformité

En cas de problème, le non-respect de ces obligations pourrait entraîner la responsabilité personnelle du propriétaire restant en défaut de s'exécuter.

Le syndic rappelle qu'en date du 6 janvier 2020, un rapport [REDACTED] mentionnait que certains appartements n'étaient pas en ordre au niveau du respect des réglementations incendie en vigueur.

- Statuts et ROI de la copropriété :

Les statuts datent du 06/12/1966

Le projet d'adaptation de ces derniers et du ROI en cours.

Pour rappel :

AGO 2024 : le notaire nous a informé d'un problème concernant deux biens.

Selon le cadastre, il ressort de divers relevés que deux lots ne sont pas répertoriés comme appartenant à un propriétaire de la résidence, mais sont la propriété de l'office central de la construction, une entreprise maintenant en faillite dont la procédure de faillite a été clôturée. Il s'agit donc de la clôture d'une faillite avec des actifs non liquidés.

Ce point sera abordé ci-après.

b) Adaptation des statuts de la copropriété – présentation du projet, vote global du projet de coordination, en ce compris les propositions de clauses nouvelles ou modificatives, visées dans la note d'accompagnement (le projet et la note sont consultables sur le site : www.adksyndic.com, dans les documents de mon immeuble) et mandat au syndic pour la comparution à l'acte - décision

Au regard de l'anomalie détectée au niveau de deux lots, lesquels appartiennent encore à l'office central de la construction (entreprise faillie), la faillite clôturée contenaient encore des actifs non liquidés.

A cet effet, le syndic a interrogé [REDACTED]

Le syndic expose en séance les divers points sur lesquels les copropriétaires sont amenés à prendre position :

- Une jouissance exclusive qui aurait été attribuée à un copropriétaire (*énoncé par M.* [REDACTED])
- Une véranda construite sans autorisation de l'AG, qui devrait en toute hypothèse se voir attribuer des quotités supplémentaires ([REDACTED])
- Une modification de la composition intérieure d'un appartement ; il y a peut-être d'autres biens dans le même cas
- La problématique de biens qui sont officiellement la propriété d'une société en faillite clôturée

Pour les deux premiers points :

Monsieur [REDACTED] prend la parole et explique la situation aux copropriétaires. [REDACTED]

Pour le troisième point :

Maître [REDACTED] indique que ces modifications, indépendamment du fait que la description des statuts ne corresponde pas à la réalité, peuvent poser problème en cas de sinistre (difficultés de couverture) dans les parties privatives sans que lesdites modification n'aient été portées à la connaissance de l'assurance.

En ce sens, il faut solliciter le passage de l'expert de l'assurance afin d'actualiser les données et modifier les statuts en reflétant la situation actualisée.

Pour le quatrième point :

Maître [REDACTED] indique qu'il faut que leur usage commun repose sur un changement de propriété (dû à un achat ou une acquisition de propriété).

A ce sujet, que ce soit dans le cadre d'une prescription acquisitive devant être revendiquée et prouvée devant le tribunal ou d'une vente autorisée par le tribunal de l'entreprise, il faut obligatoirement mettre la société faillie à la cause.

La faillite étant clôturée, un curateur ad hoc doit être désigné pour représenter la société en justice.

Pour mémoire, le syndic a questionné la Notaire sur les coûts que représente cette procédure et en fait les détails ci-dessous :

1. Coût des honoraires pour travailler sur les deux premiers points : 95,00€HTVA/heure
2. Coût de la procédure envisagée (octroi d'un mandat à un curateur ad hoc) : 120,00€HTVA/heure

Une dizaine d'heure pour chaque volet est à prévoir, cela porte les coûts à un montant total de 2.150,00€HTVA. En complément, les frais de passage de l'expert de l'assurance sont à prendre en compte (troisième point).

Conséquemment à ce qui précède, le syndic propose de faire appel aux services de Maître [REDACTED]

Les statuts devront être remis au propre avant d'être présenté à un acte authentique.

[REDACTED] précise que des documents lui ont été transmis lesquels pouvant servir à la résolution du problème. Monsieur [REDACTED] est disposé à les communiquer à Maître [REDACTED]

Une fois la situation mise à jour et le projet adapté en conséquence, le syndic intégrera ce point à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante afin d'entériner les statuts.

L'Assemblée Générale décide de valider/refuser cette proposition.

Financement : via imputation au fonds de réserve « Résidence »

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
8.991	8.991		

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2024 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (9.815 Q concernées)
 (Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 12/2024, le total des charges s'est élevé à 57.078,13€ contre 52.451,94€ l'exercice précédent.

Les fluctuations de dépenses entre ces deux derniers exercices sont exposées et résultent principalement des faits marquants de l'exercices écoulés compensés par une diminution des frais de consommation.

Les fonds propres de la copropriété se composent d'un :

- Fonds de réserve « résidence » : 30.033,73€
- Fonds de réserve « garage » : 5.610,12€

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture.

Il n'y a aucun contentieux et aucun sinistre commun.

Il y a un litige en cours.

Madame [REDACTED] confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

Le point 8 du présent procès-verbal est abordé en amont de ce point.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.610	2.410	4.200	

Contre : [REDACTED]

→ 4.200 quotités

Pour : [REDACTED]

→ 2.410 quotités

L'assemblée n'approuve pas les comptes.

5. Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé (9.815 Q concernées)

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

Chaque vote recueille le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.610	2.410	4.200	

Contre : [REDACTED]

→ 4.200 quotités

Pour : [REDACTED]

→ 2.410 quotités

La décharge n'est donc pas octroyée.

6. Travaux – décision – mode de financement

a) Pose de caméras afin d'éviter les dépôts clandestins – présentation des offres (9.815 Q concernées)

Pour rappel, lors de la précédente assemblée générale extraordinaire tenue en date du 18 décembre 2024, il avait été présenté des offres quant au placement de caméras à la résidence.

Il y avait été convenu de représenter ce point à la prochaine assemblée et d'obtenir, en complément, des offres pour la pose de caméras factices.

Les sociétés suivantes ont été approchées en ce sens et ont remis prix :

- Ensemble on rénove : 389,79€HTVA pour 3 caméras et affichages dans les communs (pictogramme au niveau des portes du niveau 0 et -1).
- [REDACTED] : 320,00€HTVA pour 3 caméras

Le récapitulatif de ce qui a été dit précédemment est rappelé en séance :

- Monsieur [REDACTED] : 2.422,23€TVAC
- [REDACTED] : 2.537,08€TVAC
- [REDACTED] : 2.668,50€TVAC

Des visites ont été organisées sur place et après échange de vues avec les différents intervenants, voici les deux manières de procéder :

1. Installation de 2 caméras ciblant l'espace sujet à dégradation et stockage d'encombrants reliées à un routeur 4G autonome. La visualisation de la bande se fera par une clé d'accès électronique communiquée au délégué à la visualisation.
2. Installation de 2 caméras ciblant l'espace sujet à dégradation et stockage d'encombrants reliées à un routeur privé. La visualisation de la bande se fera par une clé d'accès électronique communiquée au délégué à la visualisation.

Le syndic émet ses réserves quant à cette option par les difficultés s'annonçant (changement de propriétaires).

Le coût du raccordement des caméras sur un réseau internet permettant de stocker les images représente un montant de 15€/mois.

Le syndic informe l'assemblée que le placement de caméra doit suivre un cadre juridique réglementaire (la loi caméras de 2007 et le RGPD) en ce compris :

- La notification de l'installation de caméras de surveillance à la police au plus tard la veille de la mise en service. Cette notification doit être renouvelée chaque année ;
- Les réglementations en vigueur, notamment sur les protections des données et de la vie privée ;
- L'obligation de tenir un registre reprenant le fondement légal autorisant le responsable du traitement de traiter des données personnelles, le type de lieu, une description technique et l'emplacement des caméras, le lieu du traitement des images... ;
- L'obligation d'apposer des pictogrammes indiquant que le bâtiment est sous surveillance caméra ;
- La conservation des images pour une durée maximale de 1 mois ;
- ...

Afin de permettre la mise en place du système de surveillance, une analyse d'impact doit être réalisée préalablement ; un délégué à la protection des données doit être désigné.

A cet effet, le conseil de copropriété, dont Mme. [REDACTED] en est la dernière représentante, peut être mandaté afin de procéder au visionnage de l'enregistrement des caméras.

L'Assemblée prend acte de ce qui précède et décide de reporter ce point à la prochaine assemblée.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
6.610	6.610		

b) Décret du 21 mai 2015 – art.24 relatif à l'organisation du marché régional du gaz – présentation devis RESA : décision (9.815 Q concernées)

Le syndic expose en séance le décret datant du 21/05/2015 relatif à l'organisation du marché régional du gaz qui prévoit en son article 24 que :

« Lorsqu'il existe un réseau de distribution de gaz accessible et que le maître de l'ouvrage choisi de recourir à cette source d'énergie pour une utilisation finale individuelle, le placement d'un compteur individuel est obligatoire pour toute maison d'habitation individuelle et tout immeuble à appartements neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation important [...] »

Pour le 1er janvier 2024 au plus tard, le propriétaire d'un immeuble à appartements non équipé de compteurs individuels de gaz procède, à ses frais, à la rénovation de l'immeuble à appartements afin d'y faire placer des compteurs individuels de gaz ».

En résumé :

Situation actuelle :

La résidence est alimentée en gaz par le biais d'un compteur commun qui alimente la chaudière commune.

Sur la section située entre le compteur commun et la chaudière se trouve des raccords privés (« gaz ménager » alimentant les taques de cuissons et/ou des chauffe-eau).

Ces raccords sont munis de décompteurs permettant d'enregistrer les consommations privatives de chacun.

Les décompteurs de gaz ne sont plus tolérés et doivent être supprimés et/ou remplacés par des compteurs privés.

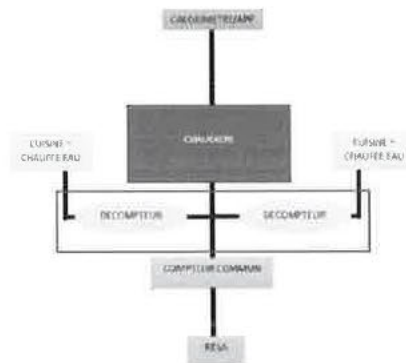


Schéma Situation actuelle

Situation à venir :

Si certains des copropriétaires souhaitent conserver le gaz ménager, il conviendra que ces derniers remplacent leurs décompteurs par des compteurs.

Au regard de ce qui précède, le syndic invite les copropriétaires utilisant le gaz ménager à contacter RESA pour les en informer.

A l'heure actuelle, le devis de [REDACTÉ] comprend deux appartements pour un montant de 95,27€HTVA/appartement (retrait/dépose du compteur existant en déconnectant celui-ci de l'installation principale). Ces frais seront supportés par les copropriétaires concernés.

Les frais de raccordement standard représentant l'installation d'un nouveau compteur (1.127,83€ pour 2 compteurs) sont offerts (pour autant que les nouveaux compteurs soient utilisés endéans les 12 mois)

Le raccordement vers l'appartement devra être réalisé par un installateur agréé. Chaque copropriétaire est libre de faire appel à l'intervenant de son choix (cet aspect relève du privatif).

Les frais de dossier pour le placement de 1 à 5 compteurs s'élèvent à 3 18,46€HTVA et seront à répartir sur les copropriétaires souhaitant garder le gaz ménager. Ce montant est amené à augmenter si le nombre de compteurs souhaité dépasse 5.



Lors de la commande, le syndic fournira la numérotation officielle du bâtiment, la sous-numérotation des appartements sera fournies par les copropriétaires auprès de [REDACTED] (obtenable via l'administration communale). Ces données sont nécessaires à la bonne résolution du dossier.

Le syndic met à disposition des copropriétaires intéressés les coordonnées de [REDACTED] :

- Raccordement : [REDACTED]
- Référence dossier : DC3060174
- Personne de contact : Madame [REDACTED]

L'Assemblée prend acte de ce qui précède.

c) Travaux extraordinaires à prévoir (Art. 3.89 § 5 – 16° - 9.815 quotités concernées).

Dans le cadre de la loi de 2018 mise en application au 1^{er} janvier 2019 ayant pour directive d'orienter les copropriétés sur les travaux futurs prévisibles, le syndic a le devoir d'informer les copropriétaires en conséquence et budgéter ces interventions au besoin.

Les travaux suivants sont à prévoir sur les prochaines années :

Ascenseurs (1967) : Dernière analyse de risque en date du 15 novembre 2010

Sur base du rapport d'analyse de risque prochaine (courant du mois de novembre 2025), il serait possible de devoir réaliser des travaux de modernisation ascenseur, d'autant plus qu'aucune intervention majeure n'a eu lieu dernièrement.

Le syndic préconise d'être vigilant à cet égard et prendra les dispositions qu'il jugera adéquates.

Toiture (1966) :

A la connaissance du syndic, aucune rénovation majeure n'a été réalisée. Il est préconisé par le syndic de prévoir le passage d'une société spécialisée [REDACTED] afin d'obtenir un rapport circonstancié de l'état de la couverture et des améliorations à potentiellement apporter.

Financement envisagé : Fonds de réserve « résidence »

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.610	6.610		

7. Clé de répartition de nettoyage des garages : décision

(9.815 Q concernées)

Pour rappel, lors de l'assemblée générale du 27 mars 2024, il avait été demandé au syndic de récolter l'information suivante auprès de Madame [REDACTED] préposée à l'entretien des espaces communs :

- Nombre d'heures passée à travailler dans les garages

En ce sens, le syndic a reçu les explications de Madame [REDACTED]

- « J'aspire une fois par mois les garages, je consacre 30 minutes/garage »

Pour mémoire, le contrat de travail prévoit un total de 8 heures de prestations par semaine pour une moyenne de 32h par mois durant lesquelles seulement 1h00 est consacrée au nettoyage des espaces garages.

Ce ratio représente approximativement 3% du total d'heures.

La clé de répartition pour le poste nettoyage est actuellement de 5% à charge de l'entité garages et 95% à charge de l'entité appartements.

Le delta représente, sur l'année 2024 un montant de 0,025€/quotité (montant pris en charge à l'heure actuelle par les propriétaires de garages).

Après échange de vues, l'assemblée décide de garder la clé de répartition actuelle



<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.610	6.610		

8. Dossier [REDACTED] – répartition des frais de chauffage : état d'avancement (9.815 Q concernées)

Pour mémoire, historiquement les frais de chauffage (combustible et autres frais de dépannage et entretien, électricité de la chaufferie, ...) sont répartis, en pratique, à concurrence de 85% sur les unités consommées et 15% sur les quotités des appartements.

Les Assemblées Générales Extraordinaires du 25/11/2010 et 30/03/2022 avaient déjà confirmé/validé la clef de répartition historiquement utilisée.

Le juge a demandé que :

- [REDACTED] expose son préjudice sur les années 2022 à 2024.
- [REDACTED] expliquent les pièces 22 à 24 de l'ACP Concorde ainsi que l'email de la S.A. [REDACTED] du 07/09/2022

[REDACTED] quittent l'assemblée (-1.118 quotités) -> Quotités ramenées à 7.873 quotités ([REDACTED] vote contre le point 11).

L'Assemblée prend acte de ce qui précède et attend le résultat du jugement.

Ce point sera intégré à l'adaptation des statuts en cours.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.873	7.873		

9. A la demande de Monsieur [REDACTED]

a) Autorisation de transmission des données de contact (courriel & GSM) : discussion et décision (9.815 Q concernées)

Monsieur [REDACTED] propose d'autoriser le syndic à communiquer les coordonnées (mail et téléphone) des copropriétaires sur simple demande.

Monsieur [REDACTED] prend la parole.

Sur base du document fourni par Monsieur [REDACTED] la totalité des copropriétaires devraient donner leur accord en ce sens. L'assemblée ne pouvant pas décider pour les personnes n'étant pas présente ou représentées, le syndic ne voit nulle autre manière que de continuer de procéder de la manière suivante pour les copropriétaires absents ou non-représentés :

- Demande de confirmation de transmission préalablement à la communication des coordonnées sensibles du copropriétaire concerné par la demande.

Toutefois, il est envisageable pour les personnes présentes, de donner leur accord en ce sens.

L'assemblée prend acte de ce qui précède et les copropriétaires présents refusent de donner leur consentement.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.610	6.610		

b) Adaptation du seuil des garages : discussion, décision et mode de financement (9.815 Q concernées)

A la suite d'une visite sur place, il a été constaté que les seuils de garages (avant et arrière) semblent « non-adaptés » à l'allée-et-venue des véhicules.



A cet effet, le syndic a récolté une offre à titre d'information.

La société « [REDACTED] » a remis prix : 1.600€HTVA

Le travail à réaliser consiste en le démontage et l'évacuation de la dalle existante, la réalisation d'un nouveau seuil sur mesure en béton par coffrage/coulage.

Monsieur [REDACTED] prend la parole.

L'Assemblée décide valider cette proposition.

Financement : via imputation au fonds de réserve « résidence »

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.610	6.610		

c) Vérification de la maçonnerie des siphons situés au niveau -2 : discussion, décision et mode de financement (9.815 Q concernées)

A la suite d'une visite sur place, il a été constaté que le bloc de maçonnerie situé au -1 présentait des traces de salpêtre.

En effet, il semblerait que les tuyau surplombant ledit bloc soit déboîtés et les joints inexistants/défectueux.

A cet effet, le syndic a récolté une offre à titre d'information.

La société « [REDACTED] » a remis prix : 460€HTVA

Le travail à réaliser consiste en une correction de la canalisation étant en contre-pente (enlèvement du tuyau existant et remplacement par un nouveau tuyau), création de la pente adaptée et assainissement de la chambre de visite à l'aide d'une membrane d'étanchéité (enduit bitumineux).

L'Assemblée décide valider cette proposition.

Financement : via imputation au fonds de réserve « résidence »

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.610	6.610		

d) Remise en état du soubassement de la résidence : discussion, décision et mode de financement (9.815 Q concernées)

A la suite d'une visite sur place, il a été constaté que le soubassement présent sur le pourtour de la résidence présente des craquelures et fissures.

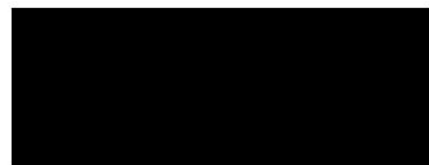
A cet effet, le syndic a récolté une offre à titre d'information.

La société « [REDACTED] » a remis prix : 3.850€HTVA

Le travail à réaliser consiste en le ponçage léger de l'élément afin de retirer la peinture écaillée, mise en œuvre d'une couche hydrofuge, petits travaux de maçonnerie et remise en peinture (2 couches de la teinte existante ou s'en rapprochant le plus).

L'Assemblée décide valide cette proposition.

Financement : via imputation au fonds de réserve « résidence »



<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.610	6.610		

10. Fixation des budgets de l'exercice à venir :

- a) Fonds roulement (charges courantes) : (9.815 Q concernées)

Proposition d'augmentation du budget à 56.000€ (+ 4.000€)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.610	6.610		

- b) Fonds de réserve « Immeuble » : (9.815 Q concernées)

Proposition de maintien du budget à 5.000€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.610	6.610		

11. Elections et/ou réélections statutaires (9.815 Q concernées)

- a) Conseil de copropriété (1 an) :

■■■■■ est élu.

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.610	6.610		

- b) Commissaire aux comptes (1 an) :

■■■■■ est élu.

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.610	6.610	/	/

- c) Le syndic (3 ans) :

La s.a. ADK SYNDIC (IPI 800.080) est réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2028 (conditions de gestion accessibles sur notre site [www.adksyndic.com/Les infos/Conditions Générales ADK](http://www.adksyndic.com/Les%20infos/Conditions%20Générales%20ADK))

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.610	2.410	4.200	/

Contre : ■■■■■

[REDACTED] tés), Monsieur Sadet

→ 4.200 quotités

Pour : [REDACTED]

→ 2.410 quotités

Le syndic [REDACTED] est choisi pour un mandat d'1 an sans modifier le contrat d'entretien, frais de gestion et administratif compris, avec possibilité de réunion à l'hôtel [REDACTED] et non pas en leur bureau avenue du Luxembourg. Offre est équivalente aux honoraires de gestion ADK hors frais administratifs.

[REDACTED] *se retire du conseil et du communisme aux comptes*

12. Divers

- a) Le syndic informe l'assemblée de la problématique suivante - Modification des blocs poubelles existants :

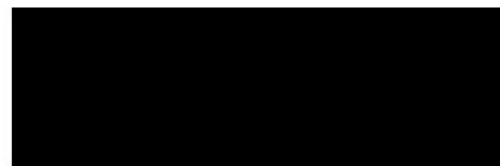
La société [REDACTED] a effectué un travail complémentaire (pose de chaînettes) au niveau de la zone précitée (espace poubelles) sans autorisation préalable du syndic.

En cause, plusieurs mails provenant de Monsieur [REDACTED] qui mentionnaient ce point pour lesquels le syndic a recueilli l'avis de Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED] celui-ci indiquant l'inutilité de cet aménagement.

La récurrence de mails (dont copie était réservée à la société [REDACTED]) a dès lors mené la société à procéder à cet aménagement sans qu'aucune commande ne soit passée en bonne-et-due forme par le syndic.

Le montant est estimé à quelques centaines d'euros (maximum 500€).

L'assemblée prend acte.



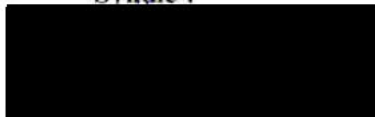
Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à ...*21h02*

Signatures :

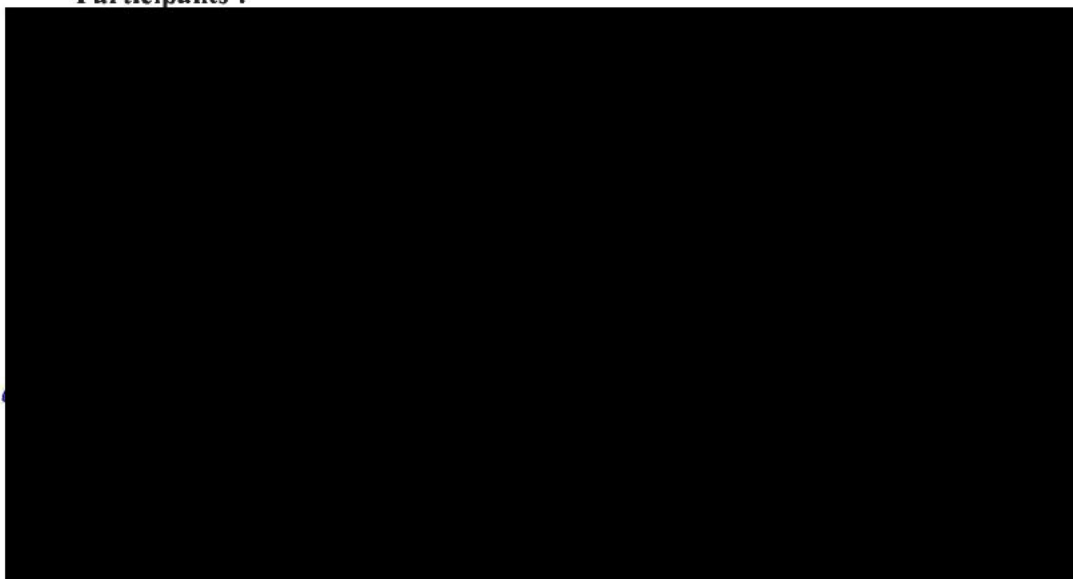
Président(e) :



Syndic :



Participants :



Résidence (CONCORDE A.C.P.)
LISTE DES PRESENCES au 25/03/2025

Nom	N° Lots	Quotités	Total	Procuration	Signature
	APP A01	543	1008		
	EMP E01	93			
	EMP E02	93			
	EMP E03	93			
	EMP E04	93			
	EMP E05	93			
	APP A06	543	543		
	APP A07	543	543		
	APP D07	314	314		
	APP A02	543	635		
	EMP E11	92			
	STU C03	244	244		
	APP D05	314	314		
	APP A03	543	635		
	EMP E08	92			
	APP B01	483	483		
	APP A05	473	473		
	APP B04	483	483		
	STU C06	244	244		
	EMP E09	92	336		
	STU C01	244			
	APP B05	483	575		
	EMP E07	92			
	APP B03	483	575		
	EMP E10	92			

Résidence (CONCORDE A.C.P.)
LISTE DES PRESENCES au 25/03/2025

Nom	N° Lots	Quotités	Total	Procuration	Signature
	APP E02	413	413		
	APP A04	543	543		
	APP D02	314	314		
	APP B06	483	483		
	APP E07	413	413		
	STU C04	244	244		

Nbre propriétaires : 21 117.5

9815 quotités 18.677

