

Association des copropriétaires de la résidence
PARKING CATHEDRALE A.C.P., rue sur la Fontaine 23-27 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire Recommencée du 03 juin 2025

Sont présents ou valablement représentés : 61 propriétaires sur un total de 103

soit : 6.896 quotités sur un total de 10.000

S'agissant d'une Assemblée Recommencée, celle-ci peut se tenir sans double quorum.

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.

La séance est ouverte à 17h12.

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau

(Art. 3.87 § 5 - 10.000 Q concernées)

Présidente

Secrétaire

Le syndic

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
6.896	6.896	0	0

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

(Art. 3.90 § 4 et 3.89 § 5 – 12°)

a) Faits marquants de l'exercice écoulé :

Les faits marquants seront parcourus à travers l'ensemble des points de l'ordre du jour de la présente Assemblée.

De plus, l'ensemble des copropriétaires ont reçu 4 rapports du Conseil de Copropriété en cours d'année : 25/07/2024, 14/10/2024, 20/01/2025 et 28/05/2025. s'est désolidarisé de ses rapports.

En outre, a également préparé un rapport PowerPoint qui sera projeté durant l'ensemble de la séance (avec photos et explications).

Enfin, il est à noter que durant l'exercice écoulé, plus de 1.250 échanges de mails ont eu lieu.

Procès-verbal

Copropriété «Imm_Nom» - n° entr. : «Imm_NEnt» c/o ADK SYNDIC

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

RPM Liège – n° Entr. 417.254.111 – Agréé I.P.I. n° 100.022 – 800.080

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

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 LUMINUS.

c) Contrats d'assurances :

- Incendie : police n° : 010730614245 – Courtier : PECHARD - Compagnie : AXA – Franchise DE : légale
- RC entreprise : police N° 761780080 – Courtier : PECHARD - Compagnie : AXA

3. Mise en conformité de la copropriété

a) Obligations légales – point de la situation :

- Conformité électrique des communs :

Le rapport de conformité est valable jusqu'au 08/04/2027.

Il a été demandé à [REDACTED], électricien ayant remis à niveau l'éclairage des communs ces derniers mois, de prendre en charge tous les travaux d'électricité du bâtiment. Bien qu'une conformité électrique soit valable jusqu'en 2027, il lui a été demandé de revoir l'ensemble du réseau de la résidence, notamment le schéma unifilaire et l'installation au -1. Prix des interventions en régie : 45€ HTVA de l'heure.

- Ascenseur :

La prochaine analyse de risques doit être effectuée en 2033.

Concernant les intrusions des SDF dans la machinerie ascenseur, il sera demandé l'autorisation à ORONA et à l'organisme de contrôle de placer des plots dissuasifs de différentes hauteurs.

- Permis d'environnement :

Un permis d'environnement a été introduit le 06/02/2008 pour les garages et a une validité de 20 ans.

- Conformité incendie :

Voir point 3B.

- Matériel incendie :

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

- Extincteurs : BUSINESS FIRE (validité de l'entretien : 09/01/2026)
- Eclairages de secours : TECHNICAL SERVICES (validité de l'entretien : 24/07/2025)
- Portes RF : BURNOTTE (validité de l'entretien : 22/05/2026) – travaux à prévoir (voir point 3B).

- Statuts et ROI de la copropriété :

Les statuts datent du 08/06/2016. L'Assemblée de 2023 a refusé l'adaptation à la loi. Le projet de ROI sera présenté au point 3C.

b) Mise en conformité incendie - décision

(10.000 Q concernées)

L'anamnèse du dossier est présentée :

- Le point 3a et 3c du PV de l'AGOR du 13/06/2023 est projeté ;
- Le point 3a du PV de l'AGOR du 04/06/2024 est projeté ;
- L'ensemble du rapport des pompiers du 25/09/2007 est parcouru ;
- L'ensemble du rapport de l'architecte MARTIN du 13/06/2023 sur la mise en conformité incendie du bâtiment est parcouru.

Contexte et demande d'intervention des pompiers

À la suite des intrusions récurrentes de sans-abris dans la machinerie des ascenseurs, ayant entraîné de nombreuses pannes, [REDACTED] (membres du Conseil de Copropriété), accompagnés du syndic, ont sollicité l'intervention des pompiers. Cette visite visait à :

- Identifier les travaux encore nécessaires dans la résidence ;
- Obtenir l'avis des pompiers sur la possibilité d'installer un grillage à l'accès de la machinerie des ascenseurs.

Malgré les mesures de sécurisation mises en place en collaboration avec ORONA (boîtier métallique à clé, cadenas renforcé avec câble d'ascenseur en acier, etc...), les intrusions ont persisté.

La demande officielle de contrôle de prévention incendie a été adressée à la Ville (SSSP) le 11/02/2025. La visite des pompiers s'est déroulée le 14/04/2025, en présence du syndic ainsi que de [REDACTED].

Le préventionniste a confirmé avoir pris en compte les remarques émises dans le rapport du 25/09/2007.

Le rapport d'intervention du 19/04/2025 est parcouru par l'Assemblée Générale.

Analyse des points du rapport et propositions :

- Point 1 – Compartimentage :
Le devis de l'entreprise de menuiserie agréée BURNOTTE est présenté : 4.472,47€ TVAC (21,50€ / empl.).
- Point 2 – Alarme :
Le devis de la société GIMI est présenté : 6.593,67€ TVAC (31,70€ / empl.).
- Point 3 – Évacuation et sorties de secours :
Les travaux nécessaires sont inclus dans les devis de BURNOTTE et GIMI.
- Point 4 – Exutoire de fumée :
Après la visite des pompiers, il a été constaté qu'une ouverture en toiture était déjà présente dans la structure du bâtiment. Cette dernière est supérieure à 1m². Il a donc été demandé aux pompiers si la remarque au point 4 était toujours d'actualité.



En cas du maintien de la remarque par les pompiers, deux options sont soumises à l'Assemblée pour décision :

1. Remplacement des plexis en façade par un grillage :
 - Avantages : amélioration de la ventilation du parking, possibilité de dissuader la présence de sans-abri ;
 - Inconvénients : exposition des véhicules aux intempéries, impossibilité d'utiliser ces ouvertures pour l'évacuation.

2. Carottage des plexis pour ventilation. Cette solution nécessite :
 - Une étude de faisabilité préalable (résistance des matériaux) ;
 - L'approbation des pompiers avant exécution.
- Point 5 – Bornes de recharge pour véhicules électriques :
Les exigences des pompiers sont parcourues.

Autres points abordés lors de la visite :

- Porte d'entrée principale :
Le préventionniste a été interrogé sur le sens d'ouverture et la largeur (inférieure à 80 cm) de cette porte. Il n'a pas jugé nécessaire de les inclure dans le rapport, estimant que l'installation d'un système de détection incendie apportait un niveau de sécurité supplémentaire suffisant.
- Grillage à la machinerie ascenseur :
Le préventionniste a donné son accord pour l'installation, bien que cela empêchera l'ouverture de la porte dans le sens de l'évacuation au 5e étage. Un devis a été demandé à ORONA pour ces travaux.
- Accès ascenseur en cas d'incendie :
Des autocollants interdisant l'accès aux ascenseurs en cas d'incendie ont été posés sur chaque porte palière.
- Ouverture manuelle volet d'entrée :
Une fiche explicative sur l'ouverture manuelle du volet sera posée par Monsieur GUISET.

Après échange de vues, l'Assemblée décide ce qui suit :

- De réaliser les travaux de compartimentage présentés. Un second devis sera demandé à la société WEILER à Seraing. Le Conseil de Copropriété est mandaté pour approuver le devis le moins-disant ;
- De réaliser les travaux d'alarme incendie présentés. Un second devis sera demandé à la société BEMAC. Le Conseil de Copropriété est mandaté pour approuver le devis le moins-disant ;
- De mettre une affiche expliquant l'utilisation de l'ouverture mécanique du volet à l'intérieur du local loué par la copropriété et à côté du volet ;
- En cas du maintien de la remarque des pompiers sur la ventilation du parking, il sera demandé la norme de ventilation et des précisions aux pompiers.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.896	5.946	950	0

Noms des votants « contre » : M. COMHAIRE et ses procurations

c) Adaptation du Règlement d'Ordre Intérieur : approbation du projet consultable sur le site : www.adksyndic.com, dans les documents de mon immeuble (10.000 Q concernées)

Pour rappel, ce projet était déjà mis à la disposition des copropriétaires lors de l'Assemblée Générale précédente qui avait décidé de laisser une année supplémentaire aux copropriétaires afin d'en prendre connaissance.

Les propriétaires ont été à nouveau invités à prendre connaissance du projet de modification du Règlement d'Ordre Intérieur sur le site dédié à la copropriété lors de la convocation.

ont déjà analysé le projet et émis les remarques suivantes concernant la partie *B. Dispositions particulières de l'immeuble* :

- Article 2 : les grilles doivent être supprimées ou la suppression des grilles est nécessaire sur tous les emplacements ;
- Article 5 : peut être supprimé ;
- Article 7 : à supprimer puisque repris dans l'acte de base modificatif du 08/06/2016 ;
- Article 9 : Les lignes sont et resteront de couleur jaune ;
- Articles supplémentaires :
 - Les occupants devront respecter la propreté des communs du complexe immobilier et ne rien y jeter, ni y déposer.
 - Il est interdit de procéder à des réparations importantes, de laver son véhicule.
 - L'occupant veillera particulièrement à ne pas entraver l'accès des autres occupants.
 - Il est interdit de bloquer la cellule du volet ou la gâche de la porte d'entrée.

L'Assemblée Générale est invitée à formuler ses éventuelles remarques sur le projet reprenant déjà les remarques précitées.

Après échange de vues, l'Assemblée Générale décide de reporter le point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale. Les copropriétaires sont invités à faire part de leurs remarques en amont de cette AG.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.896	6.896	0	0

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2024/2025 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (10.000 Q concernées – Art. 3.89 § 5 – 15°)

fait part oralement de son rapport.

A la date de clôture des comptes au 31/03/2025, le total des charges s'est élevé à 22.967,17€ contre 38.692,10€ l'exercice précédent.

Les fluctuations de dépenses entre ces deux derniers exercices sont exposées et résultent principalement de la prise en compte par RESA du relevé des compteurs transmis par le syndic des compteurs. De ce fait, les dépenses en électricité sont passées de 9.874,50€ (en 2023/2024) à -7.455,55€ (en 2024/2025), soit une différence de 17.330,05€. Cette différence provient des notes de crédit perçues à la suite de la prise en compte du relevé de fin 2024.

A contrario, les dépenses de nettoyage et évacuation des encombrants sont passées de 7.019,17€ (en 2023/2024) à 8.875,26€ (en 2024/2025), soit une différence de 1.856,09€. Le détail sera donné au point 6 poste A.

Les fonds propres de la copropriété se composent d'un fonds de réserve de 162.569,25€.

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

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

confirme avoir procédé à la vérification des comptes.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.896	5.946	950	0

5. **Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé** (10.000 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.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
6.896	5.946	950	0

6. **Problématique des SDF : discussion sur le nettoyage, sur les aménagements à entreprendre et présentation d'un devis pour le gardiennage** (10.000 Q concernées)

La présence récurrente de personnes sans domicile fixe dans l'immeuble génère de nombreux désagréments. Plusieurs aspects sont à considérer : le nettoyage, les aménagements nécessaires, ainsi qu'un projet de sécurisation par gardiennage.

A. Nettoyage

Ancien contrat de nettoyage et remplacement :

En juillet 2024, la société de nettoyage BHT a résilié son contrat, invoquant les nuisances causées par les SDF.

En attendant la signature d'un nouveau contrat, la société TECHNICAL SERVICES a été ponctuellement mandatée pour procéder à l'évacuation des encombrants, notamment avant ou après des événements spécifiques (intervention de la police, maintenance de l'ascenseur, etc...). Voici les interventions réalisées, avec les coûts correspondants :

- 03/07/2024 : 217,80€ ;
- 24/07/2024 : 217,80€ ;
- 02/09/2024 : 217,80€ ;
- 10/10/2024 : 217,80€ ;
- 15/10/2024 : 217,80€ ;
- 22/10/2024 : 217,80€ ;
- 11/11/2024 : 217,80€ ;
- 08/12/2024 : 637,67€.

➔ **Total : 2.162,27€ (10,40€ / empl.)**

Fait notable : lors de l'intervention du 08/12/2024, environ 500 kg d'encombrants ont été évacués.

Contrat de nettoyage actuel :

Depuis décembre 2024, la société NC CONCEPT a été mandatée pour assurer le nettoyage régulier de l'immeuble.

Contrairement à l'ancien contrat avec BHT (1 passage toutes les deux semaines), il a été décidé que NC CONCEPT interviendrait chaque semaine, et ce tant que la situation ne sera pas stabilisée.

Les tarifs prévus sont de :

- 665,50€ = Prix forfaitaire mensuel pour un passage 1x semaine comprenant le nettoyage de la cage d'escaliers et le ramassage de crasses diverses dans les communs ;
- 272,25€ = évacuation des insalubrités dû au dépôt clandestin des SDF et mise en centre de tri agréé.

Détail des facturations (déc. 2024 – mars 2025) :

	Nettoyage communs	Encombrants SDF	Heures sup.
déc-24	520,30 €	544,50 €	0,00 €
janv-25	665,50 €	544,50 €	435,60 €
févr-25	665,50 €	544,50 €	72,60 €
mars-25	665,50 €	544,50 €	0,00 €
Total	2.516,80 €	2.178,00 €	508,20 €
	5.203,00 € → 25,01€ / empl.		

NB : Les heures supplémentaires correspondent à des interventions exceptionnelles (ex. : accompagnement d'ascensoristes, interventions de police, etc...).

Alerte du prestataire :

Le 30 mai 2025, NC CONCEPT a émis une alerte préoccupante :

« Mon ouvrier m'interpelle en me disant que c'est de plus en plus sale, qu'il y a de plus en plus de squatteurs et qu'ils sont de plus en plus agressifs. J'ai des ouvriers qui ne veulent plus intervenir à cet endroit, ils ont peur. »

Ce témoignage met en évidence une dégradation préoccupante de la situation. Si cette société venait à résilier son contrat, il serait difficile de retrouver un prestataire acceptant ces conditions au même tarif.

B. Ascenseur

Les sdf squattant régulièrement la machinerie ascenseur, il est difficile pour la société ORONA d'intervenir lors d'une panne (probablement causée par les squats).

Il est prévu au contrat 6 entretiens annuels de l'ascenseur. Afin de permettre l'accès à la machinerie lors des interventions, le syndic et [REDACTED] se sont répartis les dates suivantes du planning d'ORONA pour l'année 2025 :

- 25/03/2025 – [REDACTED];
- 22/05/2025 – Syndic ;
- 29/07/2025 – Syndic ;
- 30/09/2025 – Syndic ;
- 18/11/2025 – Syndic.

A chacune de ces dates, un membre du Conseil ou le syndic a été ou sera présent avec la société de nettoyage afin de faire évacuer les SDF et le squat en machinerie avant l'intervention d'ORONA.

C. Discussion avec la Police

Depuis mai 2023, le syndic est en contact avec l'inspecteur principal BOSSELOIRS afin de lutter contre les intrusions des SDF.

Dans un premier temps, la police a exercé des visites spontanées la nuit afin de déloger les SDF, ce qui a permis un retour à la normale en juin 2023 (41 passages avaient été effectués – cf. PV AGOR 2023). Depuis, le service de Police refuse de planifier cette campagne dissuasive malgré les demandes répétées de la gérance, justifiant qu'il n'est pas dans ses attributions d'assurer la sécurité d'un lieu privé. Toutefois, il se tient à disposition de chacun afin d'évacuer les sdf sur simple appel téléphonique au 101. Partant, l'AG de 2023 avait acté que chaque occupant devait faire appel au 101 lorsque la présence d'un SDF était constatée.

Dans un deuxième temps, et depuis la dernière Assemblée Générale, l'inspecteur BOSSELOIRS a proposé de faire passer leur service « prévention » afin de discuter des éventuels aménagements à prendre dans le parking. Malgré plusieurs relances, le service prévention n'a pas fixé de rendez-vous avec le syndic.

Dès-lors, sans en avertir le syndic et les autres membres du Conseil de Copropriété, [REDACTED] a réussi à obtenir un rendez-vous avec ce service le 17/01/2025. Malgré les demandes répétées sur un rapport reprenant les discussions de cette rencontre, [REDACTED] n'a adressé aucun suivi probant.

[REDACTED] quittent l'Assemblée et donnent procuration à [REDACTED] qui possède désormais 636 quotités lors des votes.

[REDACTED] quitte l'Assemblée et donne procuration à [REDACTED]

D. Aménagement à entreprendre et présentation d'un devis de gardiennage

Lors des discussions par mails avec l'inspecteur BOSSELOIRS et sur place avec les policiers de terrain, plusieurs pistes d'aménagements ont été discutées et par la suite écartées : musique dissuasive, installation de caméras, mise en place d'un double sas... (cf. rapport du Conseil de copropriété du 20.01.2025).

Lors de leurs visites, le syndic, Madame [REDACTED] assurent une ronde afin d'inviter les SDF à sortir et au besoin appeler la police. Cependant, cette solution est clairement insoutenable à long terme et ne peut constituer une réponse adéquate au problème. Cela ne figure d'ailleurs pas dans leurs missions.

Actuellement, et plus particulièrement durant les périodes sensibles (l'hiver où il fait froid → grande présence de SDF), la solution la plus adéquate reste la mise en place d'un contrat de gardiennage.

Cette proposition avait été faite en décembre 2024 au Conseil de Copropriété après avoir reçu un devis de PROTECTION UNIT de 1.402,24€ mensuel pour deux rondes de 15 minutes par jour comprenant le contact avec les forces de l'ordre en cas de nécessité → 6,74 € / empl.

Au vu du montant, le syndic et le Conseil de Copropriété ont discuté de ce contrat. Ce dernier n'a pu être souscrit, faute d'accord et malgré la volonté du syndic, de [REDACTED] souhaitait en effet que ce point soit discuté en Assemblée. Pour rappel, l'AG de 2023 avait refusé la mise en place de ce type de contrat.

Une deuxième solution, complémentaire à la première, consistait à placer 6 panneaux en en aludibond, format : 1200 x 330 x 4 mm, avec une impression quadri + laminat brillant :



La société MULTIPRINT avait remis prix pour un montant de 840,95€ TVAC → 4,04€ / empl.

Cette proposition fut également refusée, faute d'accord unanime du Conseil, comme pour la solution précédente.

De plus, la présence de SDF sur le toit a été constatée. De nombreux encombrants sont souvent présents et un accès à la machinerie ascenseur se fait par la fenêtre de ce local en toiture. La trappe d'accès en toiture va être cadenassée et une grille va être posée au niveau de la fenêtre du local ascenseur.

Enfin, les prises des communs ont été enlevées et les robinets d'eau vont être condamnés.

Après échange de vues, l'Assemblée décide :

- De demander à la société de nettoyage de traiter les odeurs d'urine chaque semaine au besoin ;
- D'identifier les emplacements où les sdf squattent et demander l'autorisation aux copropriétaires afin de placer des dispositifs dissuasifs sur ces emplacements ;
- De mandater le Conseil de Copropriété pour approuver le devis de gardiennage lors des périodes critiques ;
- De mettre des affiches rappelant que le 101 doit être contacté par les occupants en cas d'intrusion.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.896	5.946	950	0

Noms des votants « contre » :

_____ quitte l'Assemblée et donne procuration à _____

_____ quitte l'Assemblée et donne procuration à _____

_____ quitte l'Assemblée et donne procuration à _____

7. Travaux – décision – mode de financement

a) Suite AGO 2024 - placement de panneaux photovoltaïques : présentation des offres récoltées par le groupe de travail (10.000 Q concernées)

Suite à la dernière Assemblée Générale, le groupe de travail composé de _____ se sont réunis en présence du syndic afin de convenir d'un métré pour l'obtention de devis.

Il a été décidé lors de cette réunion que :

- La production annuelle ne devait pas dépasser plus de 10.000 kW par an afin d'éviter des travaux structurels de RESA ;
- Cette limite a également été fixée car la consommation annuelle du parking en heures pleines est de +/- 10.000 kW ;
- L'onduleur devra être placé dans le local loué par la copropriété afin d'éviter tout vandalisme (cf. point 7c).

L'assemblée passe en revue les devis suivants :

- **OVELEC** _____ :
 - 32 panneaux TRINA SOLAR 450wc ;
 - Puissance totale 14.400wc ;
 - Production annuelle estimée à 13.000 kwh ;
 - Garantie de 25 ans sur le rendement ;
 - Garantie de 10 sur l'onduleur ;
 - Réception par un organisme agréé ;
 - Option batterie : 6.010,18€ TVAC.

⇒ **13.222,84€ TVAC → 63,57€ / empl.**
- **ELR** _____
 - 72 panneaux JINKO SOLAR TIGER NEO FULL BLAC 440wc ;
 - Puissance totale 31.680wc ;
 - Production annuelle estimée 23.430 kWh
 - Garantie d'un an sur l'ensemble du travail ;
 - Garantie de 25 ans sur les panneaux ;
 - Réception par un organisme agréé.

⇒ **28.519,55€ TVAC → 137,11€ / empl.**

- **TECHNICAL SERVICES (électricien M. PEETERS) :**

- 34 panneaux JINKO FULL BLACK 440wc;
- Puissance totale 14.520wc ;
- Production annuelle estimée à 13.000 kwh ;
- Garantie de 25 ans sur les panneaux ;
- Réception par un organisme agréé.

⇒ **15.125,00€ TVAC → 72,72€ /empl.**

██████████ présente un autre devis.

L'Assemblée discute sur la réfection préalable de la toiture avant la pose de panneaux photovoltaïques.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de placer des panneaux selon le devis de ██████████. Il sera demandé à ██████████ de faire un effort sur son prix. L'onduleur devra être hybride et avoir une garantie de 10 ans. La commande sera passée, en accord avec le conseil, une fois le problème des sdf résolu.

Financement : imputation au fonds de réserve

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.896	5.896	1.000	0

Noms des votants « contre » : ██████████.

██████████ e l'Assemblée. Le nouveau quorum est de 5.946 quotités.

b) Placement de plots devant les portes rouges en sous-sol (10.000 Q concernées)

Il a été constaté qu'une voiture se stationne régulièrement au -1 à côté de l'ascenseur, devant les portes rouges. Malgré les interpellations de la police, le stationnement sur cet aire commune continue.

Partant, il est proposé de placer des plots à cet endroit.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de donner mandat au Conseil pour investiguer le dossier et procéder au placement de plots si cela est possible.

Financement : via le fonds de roulement.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.946	5.946	/	/

c) Suite AGO 2024 : déplacement de la boîte à fusibles du local réserve dans les communs (10.000 Q concernées)

Pour rappel, un devis avait été présenté lors de la précédente Assemblée suite au débat sur le bail pris par l'ACP pour le local directement à droit au rez.

Ce bail date du 01/07/2002 et avait pour destination de stocker le matériel de nettoyage.

Bien que la société de nettoyage n'utilise plus ce local, ce dernier abrite le tableau électrique des communs et permet donc de le sécuriser des intrusions et du vandalisme.

Lors de l'AG de 2023, l'Assemblée avait marqué à l'unanimité son accord pour indexer le loyer à 50€. En effet, ce dernier n'avait jamais été indexé depuis 2002 et était toujours de 25€ par mois.

A titre d'information, le cout annuel de cette location est de 2,88€ par emplacement.

Le devis de [REDACTED] du 29/04/2024 pour déplacer le coffret électrique en cave dans une armoire métallique avec serrure à clé était de 1.028,50€ TVAC → 4,95€ / empl.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de ne pas donner suite à ce point.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.946	5.946	0	0

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

a) Fonds roulement (charges courantes) : (10.000 Q concernées)

Maintien du fonds de roulement à 35.000€ → 168,27€ / empl.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.946	5.946	0	0

b) Fonds de réserve « immeuble » : (10.000 Q concernées)

L'Assemblée décide de ne pas alimenter le fonds de réserve.

Il sera étudié de placer 100.000€ sur un compte à terme. Le Conseil de Copropriété est mandaté pour approuver la proposition.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.946	5.946	0	0

9. A la demande de [REDACTED] : proposition de remise en état des bétons et des points lumineux (10.000 Q concernées)

Après échange de vues, l'Assemblée décide de rajouter un néon par point lumineux dans le passage des communs.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.946	5.946	0	0

10. A la demande de [REDACTED] : création d'un groupe de travail « Patrimoine » (10.000 Q concernées)

Vu le départ de [REDACTED] l'Assemblée décide de ne pas donner suite à ce point.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.946	5.946	0	0

11. A la demande de [REDACTED] : problème de TVA sur les travaux dans le parking (10.000 Q concernées)

Vu le départ de [REDACTED] l'Assemblée décide de ne pas donner suite à ce point.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.946	5.946	0	0

12. A la demande de [REDACTED] : tour de table sur ce que l'on attend du syndic

(10.000 Q concernées)

Vu le départ de [REDACTED], l'Assemblée décide de ne pas donner suite à ce point.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.946	5.946	0	0

13. A la demande de [REDACTED] présentation de syndic

(10.000 Q concernées)

Vu le départ de [REDACTED], l'Assemblée décide de ne pas donner suite à ce point.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.946	5.946	0	0

14. A la demande de [REDACTED] nomination du syndic

(10.000 Q concernées)

Voir point 17c.

15. A la demande de [REDACTED] fixation d'une Assemblée Générale Extraordinaire en octobre 2025

(10.000 Q concernées)

Vu le départ de [REDACTED], l'Assemblée décide de ne pas donner suite à ce point.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.946	5.946	0	0

16. A la demande de [REDACTED] pose d'une valve informative conformément à la législation

(10.000 Q concernées)

Vu le départ de [REDACTED], l'Assemblée décide de ne pas donner suite à ce point.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.946	5.946	0	0

17. Elections et/ou réélections statutaires

(10.000 Q concernées)

a) Conseil de copropriété (1 an) :

Bien que [REDACTED] ait quitté la présente Assemblée Générale, les copropriétaires portent tout de même au vote sa candidature au cas où [REDACTED] souhaitait se représenter.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.946	0	5.696	250

Noms des « Abstention » [REDACTED]

Madame [REDACTED].

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.946	5.946	0	0

Monsieur [REDACTED]

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.946	5.946	0	0

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

[REDACTED]

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.946	5.946	0	0

c) Syndic

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>
5.946	5.946	0	0

Les conditions applicables sont accessibles sur notre site internet.

18. Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale

Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au lundi 18 mai 2026 à 9h00. Si cette Assemblée n'atteint pas les quorums requis, l'assemblée générale recommencée est d'ores-et-déjà, et sauf impondérable, fixée au jeudi 4 juin 2026 à 16h30.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h05.