ACTIVITÉ **GÉRANCE**

Cabinet de gestion immobilière / Syndic de copropriété

Procès verbal

Assemblée générale du 25 novembre 2021

SDC rue Nicolas Welter

Le **25 novembre 2021** à **18H00**, les membres du syndicat des copropriétaires de l'immeuble Résidence rue Nicolas Welter se sont réunis en assemblée générale Ordinaire sur convocation régulière adressée, par le syndic, à tous les copropriétaires afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1	**Constitution du bureau de l'assemblée générale**	**(article 15)**
2	**Approbation des comptes 2020**	**(article 15)**
3	**Validation de la durée du mandat de syndic**	**(article 16)**
4	**Budget prévisionnel et avances mensuelles des charges ordinaires**	**(article 15)**
5	**Désignation du conseil syndical**	**(article 16)**
6	**Point sur la comptabilité / travaux non répartis / avance travaux**	**(sans vote)**
7	**Point sur les chaudières individuelles**	**(sans vote)**
8	**Plan pluriannuel de travaux**	**(article 15)**
9	**Travaux de mise en peinture de la cage d'escalier**	**(article 15)**
10	**Entretien des espaces verts**	**(article 15)**
11	**Fonds de caisse**	**(article 15)**
12	**Fonds de réserve**	**(article 15)**
13	**Administration générale**	**(sans vote)**

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée, par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter.

L'assemblée générale désigne les membres du bureau :

- Président de séance :
- Secrétaire de séance

Le président de séance constate, d'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion et certifiée exacte que :

Récapitulatif des présents et représentés

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	1	**5**
Tantièmes	731,292	268,708	**1000**

Liste des présents et représentés :

Liste des absents et des non représentés :

Résolution N° 1 : Constitution du bureau de l'assemblée générale

L'Assemblée générale, invitée à procéder à l'élection du bureau, a désigné :

Madame , comme Président de séance et Monsieur représentant le syndic comme secrétaire de séance

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	1	5
Tantièmes	731,292	268,708	1000

Résultat du vote selon l'article 15(majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	731,292	0	0

la résolution est ACCEPTEE.

Résolution N° 2 : Approbation des comptes 2020

L'assemblée générale, invitée à se prononcer sur l'approbation des comptes 2020, après avoir reçu toutes les explications du syndic et en avoir débattu, approuve en leur forme et teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/20 au 31/12/20 arrêtés à la somme de 14 834,51€.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	1	5
Tantièmes	731,292	268,708	1000

Résultat du vote selon l'article 15(majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	731,292	0	0

la résolution est ACCEPTEE.

Résolution N° 3 : Validation de la durée du mandat de syndic

L'assemblée générale valide le mandat donné au cabinet Activité Gérance en date du 26/05/21 pour une durée de un an soit jusqu'au 25/05/22.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	1	5
Tantièmes	731,292	268,708	1000

Résultat du vote selon l'article 16(majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	731,292	0	0

la résolution est ACCEPTEE.

Résolution N° 4 : Budget prévisionnel et avances mensuelles des charges ordinaires

L'assemblée générale approuve, après délibération, le budget prévisionnel détaillé par poste de dépenses d'un montant de 15 000,00€ ainsi que la proposition des avances mensuelles des charges ordinaires.

Ces nouvelles avances seront appliquées à compter du 1er décembre 2021.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	1	5
Tantièmes	731,292	268,708	1000

Résultat du vote selon l'article 15(majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	731,292	0	0

la résolution est ACCEPTEE.

Résolution N° 5 : Désignation du conseil syndical

Après discussion et vote l'assemblée générale décide de ne pas mettre en place de conseil syndical.

En cas de besoin le syndic devra consulter les copropriétaires par mail.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	1	5
Tantièmes	731,292	268,708	1000

Résultat du vote selon l'article 16(majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	731,292	0	0

la résolution est ACCEPTEE.

Résolution N° 6 : Point sur la comptabilité / travaux non répartis / avance travaux

Le syndic informe l'assemlée générale que lors de la reprise des comptes et sur base des documents transmis par Castel Gérance, il a remarqué que des travaux électriques d'un montant de 6 520,38€ (comptes 484ELEC) n'avaient pas été répartis.
Il en a eu confirmation écrite de de chez Castel sans en avoir obtenu les raisons.

Le montant de la provision sur travaux dont dispose la copropriété est donc de 13 861,69 €, montant auquel il convient de déduire le montant des travaux électriques non répartis soit 6 520,38€.

La copropriété dispose donc d'un montant de 7 341,31€ de provisions pour les futurs travaux.

Résolution N° 7 : Point sur les chaudières individuelles

Le syndic informe avoir pris RDV avec Monsieur Maes de la firme MAUDUIT qui connaît très bien la résidence et son historiquement. Il a en charges l'entretien de certaines chaudières et s'est occupé des derniers remplacements de chaudières à fioul.

Selon lui, si CREOS vient sur site pour prévoir de remplacement des chaudières de Mme et M. [, lle gaz sera coupé pour la chaudière de l'appartement du dernier étage de M.
En effet, la chaudière et son raccordement ne seraient pas conformes.

Un autre RDV a été pris avec la responsable de la firme DUHR qui conseille de prendre RDV avec CREOS pour leur exposer la situation et trouvé une solution. D'après lui, des compteurs gaz ont été remplacés après la mise en place de la chaudière au dernier étage et CREOS n'aurait pas fait de remarque au sujet de la conformité de l'installation. Aussi, il pense que CREOS ne couperra pas le gaz sans proposer une alternative.

Il appartient donc aux propriétaires de s'entendre et de trouver une solution pour le remplacement des deux chaudières gaz. Le syndic pourra a titre privatif assister les copropriétaires concernés.

Résolution N° 8 : Plan pluriannuel de travaux

Les copropriétaires souhaitent dans un premier temps réaliser les travaux de rénovation de la cage d'escalier, peinture et éclairage, travaux en partie financés, partiellement votés et déjà demandés à l'ancienne gérance.

M. indique qu'il souhaite également que la réfection des parties communes du sous-sol soit réalisée ainsi que le remplacement des portes de l'entrée et de service de même que les fenêtres de la cage d'escalier.

Les travaux seront soumis aux votes des copropriétaires lors de la prochaine assemblée générale.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	1	5
Tantièmes	731,292	268,708	1000

Résultat du vote selon l'article 15(majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	731,292	0	0

la résolution est ACCEPTEE.

Résolution N° 9 : Travaux de mise en peinture de la cage d'escalier

L'assemblée générale décide d'ajourner cette décision à la prochaine assemblée générale.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	1	5
Tantièmes	731,292	268,708	1000

Résultat du vote selon l'article 15(majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	731,292	0	0

la résolution est ACCEPTEE.

Résolution N° 10 : Entretien des espaces verts

Le syndic informe l'assemblée générale que durant les dernières années un seul entretien par an était réalisé.

Pour 2021, il a négocié avec la firme Imagivert afin qu'elle réalise un passage ponctuel au même tarifs que 2020.

Cependant un seul passage par an n'est pas suffisant et un entretien régulier devrait être réalisé.

Aussi, l'assemblée générale demande au syndic de faire établir des offres et de les proposer lors de la prochaine assemblée générale.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	1	5
Tantièmes	731,292	268,708	1000

Résultat du vote selon l'article 15(majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	731,292	0	0

la résolution est ACCEPTEE.

Résolution N° 11 : Fonds de caisse

Après discussion et vote, l'assemblée générale décide de ne pas mettre en place de fonds de caisse.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	1	5
Tantièmes	731,292	268,708	1000

Résultat du vote selon l'article 15(majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	731,292	0	0

la résolution est ACCEPTEE.

Résolution N° 12 : Fonds de réserve

Après discussion et vote l'assemblée générale décide de ne pas mettre en place de fonds de réserve.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	1	5
Tantièmes	731,292	268,708	1000

Résultat du vote selon l'article 15(majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	731,292	0	0

la résolution est ACCEPTEE.

Résolution N° 13 : Administration générale

L'assemblée générale demande au syndic :

- de prévoir un balayage régulier des allées sur le coté et à l'arrière du bâtiment.
- vérifier le nombre de poubelles mis à disposition des résidents.

La séance est levée à 19H30.

Président de séance
Madame

Secrétaire de séance
Monsieur

Loi du 16 mai 1975, modifiée par la loi du 22 avril 1985 article 34 alinéa 2:
"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblée générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic"

CASTEL
gérance

S355 - Résidence WELTER

PROCES-VERBAL

Assemblée générale du 26 mai 2021

Luxembourg, le vendredi 28 mai 2021

Le **mercredi 26 mai 2021** à **17 heures**, les membres du syndicat des copropriétaires de la résidence, S355 - Résidence WELTER à LUXEMBOURG se sont réunis en Assemblée générale, conformément à la législation en vigueur, sur convocation régulière adressée, par le syndic, à tous les copropriétaires.

La société Castel Gérance s.à.r.l. était représentée par Madame .

La convocation à l'assemblée n'a pas donné lieu à contestation de la part des personnes convoquées si bien que les copropriétaires, présents ou représentés, reconnaissent à l'unanimité avoir été convoqués en bonne et due forme le mercredi 26 mai 2021 à 17 heures.

Récapitulatif des présents et représentés

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	1	**5**
Tantièmes	726,906	273,094	**1000**

Liste des absents et des non représentés :

Modification apportée à la résolution numéro 4, le 09/06/2021 en y ajoutant le nom du syndic qui reprend la gestion de la résidence.

Résolution N° 1 : Désignation du bureau de l'assemblée et liste de présence (Art. 15).

Une feuille de présence, émargée par chaque membre de l'assemblée entrant en séance, tant en son nom personnel que comme mandataire, fait apparaître que 726.90 millièmes de quotes-parts de copropriété étaient présents ou représentés. Le quorum était donc atteint pour délibérer valablement sur toutes les questions posées à l'ordre du jour.

Conformément à l'article 8 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975, l'assemblée générale doit en début de réunion désigner son président. En l'absence de toute autre candidature, Madame se présente pour assurer cette fonction.

Aux termes de l'article 8 du règlement grand-ducal précité, "le syndic assure le secrétariat de séance, sauf décision contraire de l'assemblée". Compte tenu du mandat du syndic, l'assemblée décide de désigner la représentante de ce dernier, à savoir Madame

Les candidatures sont soumises au vote de l'assemblée.

Résultat du vote :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	726,906	0	0

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés selon la majorité de l'article 15 - majorité simple.

Résolution N° 2 : Présentation et approbation des comptes 2019 (Art. 15).

Madame , représentante du syndic en fonction, donne quelques explications concernant les comptes envoyés aux copropriétaires.

En l'absence d'autres remarques concernant la gestion ordinaire de la copropriété pour l'exercice 2019, le président de l'assemblée décide de proposer l'approbation des comptes, sans réserve.

Le syndic informe les copropriétaires créditeurs qu'ils peuvent en demander le remboursement par mail ou courrier en fournissant leurs coordonnées bancaires.

Il précise également que les soldes débiteurs doivent être régularisés endéans les 15 jours à compter de la notification du procès-verbal.

Résultat du vote :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	726,906	0	0

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés selon la majorité de l'article 15 - majorité simple.

Les comptes de charges de l'exercice allant du 01/01/2019 au 31/12/2019 ont été approuvés dans les conditions de majorité de l'article 15.

Résolution N° 3 : Quitus à donner au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2019 (Art. 15).

Le syndic invite les copropriétaires présents ou représentés à lui donner quitus pour la gestion de l'exercice 2019.

Cette proposition est soumise au vote de l'assemblée.

Résultat du vote :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	726,906	0	0

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés selon la majorité de l'article 15 - majorité simple.

Résolution N° 4 : Renouvellement du mandat de syndic ou changement de syndic : ci-joint contrat CASTEL GERANCE (Art. 16).

Madame , représentant le syndic, indique que ce dernier est candidat pour le renouvellement de son mandat pour une année supplémentaire suivant contrat joint à la convocation.

Les propriétaires font part au syndic de leur mécontentement quant à la gestion de leur résidence depuis plusieurs années et en ce sens décide de ne pas renouveler le mandat.

Le syndic en prend bonne note et s'excuse pour le manque de suivi.

Résultat du vote :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	0	3	1
Tantièmes	0	647,597	79,309

La résolution est REFUSEE A LA MAJORITE des copropriétaires présents et représentés selon la majorité de l'article 16 - majorité absolue.

Se sont abstenus :

Le syndic n'a donc plus mandat pour agir. La séance est levée à 17h30.

Il est précisé à Madame que le syndic, **Monsieur de ACTIVITE GERANCE,** reprenant la gestion de la résidence, devra prendre contact avec CASTEL GERANCE pour établir un rendez-vous afin de lui transmettre les dossiers dans les 15 jours à venir.

Responsable pour le rapport :
Madame