



45 rue de Neudorf L-2221 Luxembourg
UNIQUEMENT SUR RENDEZ-VOUS
TEL : +352 26 00 87 13
FAX : +352 26 68 76 70
Urgence : permanence téléphonique hors
heures de bureau, 7j/7j TEL 26 00 87 13

Bureau : 08h00-12h00 / 13h00-
17h00 fermé le vendredi à 12h00
info@goudal-gestion.lu
www.goudal-gestion.lu

GOUDAL GESTION SARL – SYNDIC & GÉRANCE D'IMMEUBLES—VENTES --LOCATIONS

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
DE LA COPROPRIÉTÉ RUE DE L'EAU
11-15 RUE DE L'EAU
L-3232 LUXEMBOURG

Luxembourg, 07/09/2020

Copie à tous les copropriétaires de LA RESIDENCE RUE DE L'EAU SISE 11-15 RUE DE L'EAU L-3232 LUXEMBOURG

PROCÈS-VERBAL ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires de la RESIDENCE RUE DE L'EAU SISE 11-15 RUE DE L'EAU L-3232 LUXEMBOURG se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire

le LUNDI 07 SEPTEMBRE 2020 à 18H15

dans la salle des fêtes de la Maison paroissiale sise 31, rue Auguste Collart L-3220 Bettembourg à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour signifié à l'ensemble des copropriétaires le 14 août 2020

Il a été établi une feuille de présence signée par tous les copropriétaires entrant en séance, tant en leur nom personnel qu'en leur qualité de mandataire.

Les copropriétaires présents et représentés réunissaient 1 000 millièmes.

Le Président de séance certifie exacte la liste de présence, les procurations et les points suivants :

- notification de l'ordre du jour envoyée le 14 08 2020 : délai de 15 jours respecté
- quorum pour majorité absolue
- convocation en bonne et due forme

L'assemblée est en nombre suffisant pour délibérer sur les points prévus à l'ordre du Jour.

1. CONSTITUTION DE BUREAU

Nomination du président de séance et du secrétaire. Le bureau a pour mission de vérifier la liste de présence et les procurations et de constater que l'assemblée générale est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Nomination du président de séance :

Secrétaire :

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés.

2. EXAMEN ET ACCEPTATION DES CONCLUSIONS DE L'EXPERTISE SUIVANT LAQUELLE LE LOT DISPOSE D'UN RÉSEAU SÉPARÉ POUR LES VMC

L'assemblée générale accepte les conclusions de l'expertise suivant laquelle le lot dispose d'un réseau séparé pour les VMC

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés.

A l'observation de que les conclusions de l'expertise Assassi comptent de manière générale pour toutes les VMC, l'assemblée générale fait remarquer que la page 9 de l'expertise indique clairement que les conclusions portent uniquement et exclusivement sur le lot

3. EXAMEN ET APPROBATION DE LA RECTIFICATION DE LA RÉPARTITION DES FACTURES 2018-Extra 529, Extra 589 et Extra 829 SUIVANT LE RAPPORT D'EXPERTISE ASSASSI DU 28/01/2020

L'assemblée générale accepte la rectification des factures 2018-Extra 529, Extra 589 et Extra 829. Ces 3 factures se retrouvent sur la page 2 du facturier de l'exercice 2019 sous le poste 6113.

Ces 3 factures ont été retirées du compte et redistribuées entre les autres copropriétaires.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés.

4. EXAMEN ET APPROBATION DU DECOMPTE POUR L'EXERCICE 2019 AVEC LA CORRECTION SUIVANTE :

sur le poste 61312 - Syndic - Interventions techniques sur 1 000 millièmes : les 3 factures Extra 529, Extra 589 et Extra 829 soit le montant de 16,05 euros a été remboursé au profit de M.

Sur le facturier 2019, le poste 6113 entretien ventilation compte la facture VMC + le rajout de 3 OD sur les factures Réf. EAU-0049, EAU-0060 et EAU-0092, ce montant est réparti entre 9 copropriétaires.

Le conseil syndical a contrôlé les comptes 2019 à deux reprises en avril et mai 2020.

Le conseil syndical note que le solde du compte courant de la copropriété est de 70,26 euros au 31 décembre 2019.

Le conseil syndical rappelle que le fonds de caisse d'un montant de 1 939,00 euros est une créance de la copropriété vis à vis des copropriétaires.

Concernant certaines factures de l'exercice 2019, le conseil syndical fournit les explications suivantes :

- facture sel du 11 février 2019-Extra 095 du 11 février 2019 (poste 61161) : il faut noter que l'assemblée ayant décidé de ne plus recourir à du sel pour le déneigement a eu lieu après l'achat des sacs de sel et ne peut donc réclamer le remboursement
- factures d'entretien des alentours en date du 6 novembre 2019-Extra 712 (poste 6116) et Extra-711 (poste 6117) : étant donné que les devis initiaux pour un contrat d'entretien ont été rejetés par la copropriété en octobre 2019, Goudal Gestion a dû intervenir en urgence, une fois suivant forfait validé par le conseil syndical et une deuxième fois suivant les tarifs fixés dans l'avenant.
- la facture Ampero du 23 octobre 2019-Eau 0082 (poste 6481) a été analysée pour comparer la facturation à celle de Goudal. Les deux factures sont facturées sur base d'une intervention d'une heure et le prix du détecteur de mouvement qui a été remplacé au grenier, le prix unitaire est identique à celui facturé par Goudal. A noter que l'intervention d'Ampero est nettement plus chère puisque le tarif horaire est plus élevé et des frais de déplacement sont facturés.
- la répartition de la facture du nettoyage des VMC du 18 mars 2019 (poste 6171) a été rectifiée en mai sur base du devis voté qui a été établi en fonction du nombre de bouches de ventilations dans chaque appartement.

Contre : 196,446 millièmes

	74,952
	121,494
TOTAL	196,446

Pour : 803,554 millièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité (803,554 millièmes) des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés.

5. EXAMEN ET APPROBATION DU QUITUS DU CONSEIL SYNDICAL POUR L'EXERCICE 2019

Membres :

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés.

6. EXAMEN ET APPROBATION DU QUITUS DU SYNDIC GOUDAL GESTION POUR L'EXERCICE 2019

Contre : 196,446 millièmes

	74,952
	121,494
TOTAL	196,446

Pour : 803,554 millièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité (803,554 millièmes) des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés.

7. EXAMEN ET APPROBATION DE LA RECONDUCTION DU SYNDIC GOUDAL GESTION SVT AVENANT-EXERCICE 2020

Contre : 196,446 millièmes

	74,952
	121,494
TOTAL	196,446

Abstention : 100,478 millièmes

	100,478
--	---------

Pour : 703,0760 millièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité (703,0760 millièmes) des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés.

8. EXAMEN ET DÉSIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL POUR L'EXERCICE 2020

Candidats :

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés.

9. EXAMEN ET DECISION CONCERNANT LES TRAVAUX DANS LES PARTIES COMMUNES

- Entretien des chiens-assis

Le conseil syndical fait remarquer que le bois de la partie centrale avant est abimé. L'assemblée générale demande au syndic de faire le point sur l'entretien avec une entreprise spécialisée. La décision finale sera prise par voie de consultation écrite.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés.

- Travaux d'entretien / de réparation des volets en bois

Le conseil syndical fait remarquer que les volets du bloc 13A ont besoin d'être refixés et demande au syndic de voir avec une entreprise pour faire le point sur l'entretien des volets.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés.

- Nettoyage des murs de garage et de la porte au fond du garage
devis Nettoconceptplus

L'assemblée générale vote pour le devis de Nettoconceptplus et demande au syndic de faire un entretien annuel.

L'assemblée générale demande au syndic de fixer un premier nettoyage après l'assemblée.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés.

- Installation de détecteurs de fumée dans les parties communes
devis Luxfire, Brunata

L'assemblée générale vote pour le devis de Luxfire avec la pose 2 détecteurs, l'un pour la cage d'escalier du 11A et l'autre pour la cage d'escalier du 13A.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés.

- Nettoyage des poubelles vertes et brunes à usage commun
devis Adys

L'assemblée générale vote pour le devis de Adys pour un nettoyage de la poubelle bio (12 interventions par an) et de la poubelle verres (4 fois annuel). A noter que les nettoyages se font le jour du vidage des poubelles respectives en fonction d'un calendrier prédéterminé qui sera transmis après l'assemblée générale aux copropriétaires.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés.

- Traces sur les murs au fond du garage : intervention, nettoyage et surveillance

Format est intervenu et ne peut définitivement conclure pour l'heure sur l'origine des traces sur le mur au fond du garage. Après avoir repeint le mur à ses frais, Format demande à la copropriété de nettoyer la surface et de surveiller si le phénomène revient.

M. fait remarquer qu'il s'agit d'un problème d'infiltration d'eau. Sur base du rendez-vous qui a eu lieu sur place avec Format, Mme informe l'assemblée que Format a émis l'hypothèse que l'apparition de champignons sur le mur est probablement le fait d'une mauvaise ventilation au fonds du garage.

Le conseil syndical propose de nettoyer 1 fois par an ce mur avec un fongicide et de continuer à le surveiller.

Contre : 196,446 millièmes

	74,952
	121,494
TOTAL	196,446

Pour : 803,554 millièmes

M. informe l'assemblée générale qu'en temps de forte pluie, sa cave est humide. L'assemblée générale demande au syndic d'en informer Format et de faire le nécessaire.

- Travaux de réparation au niveau de la façade du n° 15, rue de l'eau point sur les travaux en cours

L'assemblée générale demande au syndic de relancer Format pour la réparation de la façade et tenir M. informé.

- Détecteur de mouvement au fond du garage

Le conseil syndical informe que ce détecteur de mouvement au fond du garage a été démonté par un copropriétaire en 2019. Sur proposition du conseil syndical, l'assemblée générale décide à la majorité (803,554 millièmes) de remplacer ce détecteur par un électricien au frais de la copropriété mais sous condition que de telle situation ne se répète pas à l'avenir

Contre : 196,446 millièmes

	74,952
	121,494
TOTAL	196,446

Pour : 803,554 millièmes

- Intervention de copropriétaires sur des installations communes

A l'unanimité, l'assemblée générale demande aux copropriétaires de ne plus toucher aux équipements communs et de signaler tout problème directement au conseil syndical.

- Mise en ordre du local électrique

A l'unanimité, l'assemblée générale demande aux copropriétaires de vider dans les plus brefs délais le local électrique des affaires privées entreposées. Sans réaction rapide, le syndic Goudal Gestion est chargé de les mettre à la déchèterie.

- Mise en ordre du garage: rappel de la décision de l'AG de 2017
rappel : *L'assemblée générale demande à chacun de nettoyer son emplacement et de ne laisser aucune matière inflammable pour au plus tard le 1er septembre 2017*

L'assemblée générale rappelle ce point voté lors de l'assemblée de 2017 et demande à tous les copropriétaires de se tenir à cette décision qui fut décidée à l'unanimité.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés.

11. EXAMEN ET APPROBATION CONCERNANT LE FONDS DE RESERVE POUR L'EXERCICE 2020

L'assemblée générale fixe le montant du fonds de réserve à 2 215 euros. Ce montant sera appelé avec l'envoi du présent procès-verbal.

Par ailleurs, l'assemblée générale demande le changement des pouvoirs de signature sur deux membres du conseil syndical :

- la signature de [redacted] reste inchangée.
- la signature de [redacted] est remplacée par celle de M.

Contre : 196,446 millièmes

	74,952
	121,494
TOTAL	196,446

Pour : 803,554 millièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité (803,554 millièmes) des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés.

12. QUESTIONS DIVERSES

Rien n'est soulevé sous divers.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h40

Le bureau de l'assemblée a certifié exact les documents suivants et a procédé à leurs signatures :

- Liste de présence + procurations
- Procès-verbal

*Une copie du procès-verbal sera envoyée à tous les copropriétaires présents et / ou représentés par simple courrier et à tous les copropriétaires absents et aux opposants par courrier recommandé.
Art.34, loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles : les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'assemblées 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.*

Président de séance :

Secrétaire : GOUDAL GESTION –