

2021

→ changement ordre perm.  
 charges → 280€ à partir  
 du 8.8.2022

LUXEMBOURG, le 26 juillet 2022

**RUE DE L'EAU 11-15**  
**11-15 RUE DE L'EAU**  
**L-3232 BETTEMBOURG**  
 Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 05 Juillet 2022

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires <b>présents</b>	8	sur 10	80.00 %	803.55
Copropriétaires <b>représentés</b>	0	sur 10	0.00 %	0.00
Copropriétaires <b>absents</b>	2	sur 10	20.00 %	196.45
<b>Totaux</b>	<b>10</b>	<b>sur 10</b>	<b>100.00 %</b>	<b>1000.000</b>
AG valide en participants		8	80.00 %	
AG valide en quotités		803.55	80.36 %	

Le 05 Juillet 2022 à 18H15, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

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. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

**1. CONSTITUTION DU BUREAU**

Nomination du président de séance :

Secrétaire : GOUDAL GESTION - syndic

<b>CONSTITUTION DU BUREAU</b>	Oui	803.55	100.00 %	<b>Majorité simple</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>803.55</b>	-	
	Abstentions	0.00	0.00%	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

## **2. SUIVI DOSSIER INONDATION : ETAT DES LIEUX DU DOSSIER ASSURANCE : EXAMEN ET APPROBATION DES FACTURES POUR L'EXERCICE 2021**

Le syndic fait le point sur le dossier sinistres et sur les factures payées et encore à payer.

Pour les luminaires extérieurs, l'expert a validé le devis Naillon sans option et pas celui de Wagner. L'assemblée générale demande au syndic de mettre à jour les devis et de les renvoyer à M.

Concernant la porte d'entrée en bois de l'appartement le syndic doit demander à Mme où en est le dossier et quand le dossier sera envoyé à l'administration des monuments. Les 2 portes d'entrée 11A et 13A sont encore en attente de remplacement.

Suite à la discussion avec les copropriétaires concernant certaines factures, les factures Laera et Immo-conseil sont à retirer du bilan. Un bilan corrigé sera envoyé avec le présent procès-verbal.

## **3. EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 12 2021**

Le conseil syndical a vérifié les comptes de la copropriété en date du 25 05 2022 et n'a pas d'objection concernant le décompte clos au 31 12 2021. Mis à part les factures liées au sinistre, les factures sont récurrentes ou liées à des contrats.

Les soldes débiteurs sont à régler sur le compte de la copropriété :

RESIDENCE RUE DE L'EAU BCEELULL LUI

EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 12 2021	Oui	803.55	100.00 %	<b>Majorité simple</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>803.55</b>	-	
	Abstentions	0.00	0.00%	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

## **4. QUITUS AU CONSEIL SYNDICAL EXERCICE CLOS AU 31 12 2021**

membres :

QUITUS AU CONSEIL SYNDICAL EXERCICE CLOS AU 31 12 2021	Oui	803.55	100.00 %	<b>Majorité simple</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>803.55</b>	-	
	Abstentions	0.00	0.00%	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

## 5. RECONDUCTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

candidats :

<b>RECONDUCTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL</b>	Oui	803.55	80.36 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>803.55</b>	-	
	Abstention / Absents	0.00 / 196.45	0.00% / 19.64%	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

## 6. QUITUS AU SYNDIC GOUDAL GESTION EXERCICE CLOS AU 31 12 2021

<b>QUITUS AU SYNDIC GOUDAL GESTION EXERCICE CLOS AU 31 12 2021</b>	Oui	803.55	80.36 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>803.55</b>	-	
	Abstention / Absents	0.00 / 196.45	0.00% / 19.64%	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

## 7. RENOUELEMENT DU SYNDIC GOUDAL GESTION SVT AVENANT 2022

<b>RENOUELEMENT DU SYNDIC GOUDAL GESTION SVT AVENANT 2022</b>	Oui	803.55	80.36 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>803.55</b>	-	
	Abstention / Absents	0.00 / 196.45	0.00% / 19.64%	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

## 8. EXAMEN ET VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2022

Le montant du budget prévisionnel 2022 est fixé à 47 936 euros. Le syndic indique qu'il a appliqué une hausse de 5% sur les charges courantes et 20% sur la partie énergie. Chaque copropriétaire est invité à adapter ses avances mensuelles à partir de juillet 2022. M. discute du montant de 15 000 euros pour provision afin d'éviter de faire à nouveau un appel extraordinaire en 2022 pour couvrir le manque de trésorerie.

Le syndic rappelle que l'appel extraordinaire de 10 000 euros du 13/06/2022 couvraient les factures 2021 non payées début 2022. Par ailleurs, le syndic rappelle que le fonds de caisse voté lors de l'assemblée constituante en 2013 ne couvrirait qu'un seul mois de budget prévisionnel alors que généralement c'est la valeur de 2 mois de budget prévisionnel, du coup la trésorerie est trop juste.

Après discussion l'assemblée générale décide porter la provision à 10 000 euros. Avec le présent procès-verbal le syndic enverra le budget corrigé, les nouvelles avances 2022 et une situation de compte au 30 juin 2022.

<b>EXAMEN ET VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2022</b>	Oui	803.55	100.00 %	<b>Majorité simple</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>803.55</b>	-	
	Abstentions	0.00	0.00%	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

## 9. EXAMEN ET DÉCISION CONCERNANT LE MONTANT DU FONDS DE RESERVE 2022

L'assemblée générale vote pour un montant équivalent à 1 mois de budget prévisionnel soit le paiement unique d'une 13eme avance.

<b>EXAMEN ET DÉCISION CONCERNANT LE MONTANT DU FONDS DE RESERVE 2022</b>	Oui	803.55	80.36 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>803.55</b>	-	
	Abstention / Absents	0.00 / 196.45	0.00% / 19.64%	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

**10. GARANTIE DECENNALE ET INFILTRATION DANS GARAGE : EXAMEN ET APPROBATION D'UN RECOURS JURIDIQUE CONTRE FORMAT SUR BASE DES CONCLUSIONS DU RAPPORT DU BUREAU D'EXPERTISE WIES**

Le problème d'humidité dans les caves - notamment dans la cave de M. - et d'infiltration n'est pas nouveau puisque il date du début de la copropriété (2013). Formart est intervenu avec Toiture Antony sur la toiture où il a mis des acrotères pour la protection des murs et a vérifié les écoulements.

Puis Format est intervenu en 2020 dans le garage suite à l'humidité sur les murs. A la dernière assemblée, M. a souligné qu'il y a avait encore de l'humidité dans sa cave. La copropriété a demandé l'intervention de Toiturier Sanitoiture qui refuse d'intervenir car il est estime que la toiture est mal faite. Le Conseil syndical a ouvert un dossier auprès l'assurance de la copropriété qui a envoyé le bureau Wies qui a conclu aussi que la toiture était mal faite et que la remise en ordre relève de la garantie décennale. Le syndic a fait un email et un recommandé sans retour à ce jour.

L'assemblée générale décide à l'unanimité de lancer une procédure pour un référé expertise et désigne le cabinet Turpel & Schranck pour représenter la copropriété. Pour rappel, le cabinet Turpel & Schranck avait représenté la copropriété dans les problèmes de tuyauteries au grenier avec Rollinger.

<b>GARANTIE DECENNALE ET INFILTRATION DANS GARAGE : EXAMEN ET APPROBATION D'UN RECOURS JURIDIQUE CONTRE FORMAT SUR BASE DES CONCLUSIONS DU RAPPORT DU BUREAU D'EXPERTISE WIES</b>	Oui	803.55	80.36 %	<b>Majorité absolue</b>  <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>803.55</b>	-	
	Abstention / Absents	0.00 / 196.45	0.00% / 19.64%	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

**11. EXAMEN ET APPROBATION CONCERNANT LA POSE DE BORNES DE CHARGES POUR VOITURES ELECTRIQUES : ETAT DES LIEUX**

L'assemblée générale demande au syndic de faire un dossier avec Creos afin d'avoir toutes les informations pour prendre une décision concernant la pose de bornes de recharge électrique.

<b>EXAMEN ET APPROBATION CONCERNANT LA POSE DE BORNES DE CHARGES POUR VOITURES ELECTRIQUES : ETAT DES LIEUX</b>	Oui	803.55	80.36 %	<b>Majorité absolue</b>  <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>803.55</b>	-	
	Abstention / Absents	0.00 / 196.45	0.00% / 19.64%	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

## **12. MESURES DE PROTECTION CONTRE FUTURES INONDATIONS : ETAT DES LIEUX**

Après les inondations, le secteur a été reclassé avec un coefficient Q10. L'assemblée générale demande au syndic de refaire le point avec LeFoyer sur les conditions en cas d'inondations et si la copropriété est bien couverte en cas d'inondation mais surtout d'avoir une information précise sur le montant maximal assuré.

## **13. QUESTIONS DIVERSES**

-----  
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h45

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

- Liste de présence + procurations
- Procès-verbal

*Une copie du procès-verbal sera envoyé 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 : M.

Secrétaire : Goudal Gestion –