



1 rue de la Toison d'Or  
L-2265 Luxembourg

TEL : +352 26 00 87 13  
Permanence téléphonique de 17h00 à 8h00 pour les  
urgences , 7j/7j

Bureau : 08h00-12H00 /  
13h00-17h00 fermé le  
vendredi après-midi  
info@goudal-gestion.lu  
www.goudal-gestion.lu

**Compte-Rendu de l'Assemblée Générale extraordinaire des copropriétaires de l'Immeuble « RUE DE L'EAU 11-15 » sis 11-13-13A-15 et 15A rue de l'Eau à Bettembourg.**

En date du 23 novembre 2023 à 18:15 heures, sur convocation dûment notifiée, les copropriétaires de la Résidence « RUE DE L'EAU 11-15 » se sont réunis en ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE, dans la salle de réunion de la Maison Paroissiale située 31 rue Auguste Collart à L-3220 Bettembourg.

Les points repris à l'ordre du jour de cette assemblée :

**ORDRE DU JOUR**

**1. Signature de la liste des présences, vérification des procurations et détermination du quorum des présences.**

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 904.663 millièmes du point 1 au point 8 inclus. A partir du point 9, les copropriétaires présents et représentés réunissaient 1000 millièmes.

Il a donc été constaté que le quorum était atteint afin de délibérer valablement sur l'ensemble des points inscrits à l'ordre du jour.

Présents :

Arrivés en cours de séance :

Représentés :

Absents : NEANT

**2. Discussions, explications et vote, si nécessaire, concernant la nomination/l'élection du président et du secrétaire de l'assemblée générale.**

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, Monsieur  
qualité de Président de cette assemblée générale. Le syndic a fait office de Secrétaire.

a été élu en

Société à Responsabilité Limitée au Capital Social de 12.500,00 euros –  
Siège social 1 rue de la Toison d'Or L-2265 Luxembourg \*\*\* R.C.S. Luxembourg : B10.9632 \*\*\*  
Aut. Gouv. Luxembourg : 10004738 / 5,6 \*\*\* N° TVA : LU 2005 2419 272 \*\*\* TVA ID : LU 20821847

cl

1

3. Discussions, explications et vote, si nécessaire, concernant l'approbation du décompte de l'exercice 2022.

Le syndic avait joint à la convocation de la présente assemblée générale le décompte des charges de l'exercice 2022. Il a été signalé que le conseil syndical a effectué le contrôle des pièces et des livres.

Monsieur  Président du Conseil Syndical, a pris la parole afin d'expliquer à l'assemblée les éléments à remarquer dans le décompte de charges 2022. Le syndic a également donné toutes les explications nécessaires pour la parfaite compréhension du décompte.

En conséquence, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale a approuvé le décompte de l'exercice 2022 tel que présenté par le syndic GOUDAL GESTION SARL.

Les copropriétaires dont le solde est débiteur (en faveur de la copropriété) sont priés de verser le montant en question sans délais sur le compte courant de la copropriété. Les copropriétaires ayant un solde créditeur peuvent en demander le remboursement auprès du syndic en renseignant les coordonnées bancaires sur lesquelles le paiement doit être effectué. (Pour des raisons légales ces données ne sont pas conservées d'une année à l'autre)

POUR :

CONTRE : Néant

ABSTENTION : Néant

4. Discussions, explications et vote, si nécessaire, concernant le quitus à donner au syndic GOUDAL GESTION SARL pour ses activités durant l'exercice 2022.

A la majorité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale a donné quitus au syndic GOUDAL GESTION SARL pour ses activités durant l'exercice 2022.

Il est à noter que le copropriétaire  s'est abstenu.

POUR :

CONTRE : Néant

ABSTENTION :

5. Discussions, explications et vote, si nécessaire, concernant le quitus à donner au conseil syndical pour ses activités durant l'exercice 2022 / renouvellement et/ou élection des membres du conseil syndical.

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale a donné quitus au conseil syndical pour ses activités durant l'exercice 2022.

01

Monsieur président du conseil syndical, a fait savoir à l'assemblée que l'ensemble du conseil syndical démissionne et ne souhaite pas voir son mandat renouvelé.

Le syndic a donc expliqué le rôle et l'importance du conseil syndical au sein d'une copropriété.

Monsieur a seul proposé sa candidature. Le syndic a signalé que selon la législation en vigueur, un conseil syndical n'est valablement constitué que s'il y a au moins 3 membres.

En conséquence, l'assemblée générale constate que, jusqu'à la prochaine assemblée générale des copropriétaires, il n'y a de facto plus de conseil syndical.

Cependant, l'assemblée générale décide à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer Monsieur réviseur aux comptes. Celui-ci a accepté le mandat et effectuera donc le prochain contrôle des livres et pièces pour le décompte de l'exercice 2023.

**POUR :**

**CONTRE :** Néant

**ABSTENTION :** Néant

6. Discussions, explications et vote, si nécessaire, concernant la démission du syndic GOUDAL GESTION SARL et l'élection d'un nouveau syndic pour la copropriété.

Le syndic GOUDAL GESTION SARL avait précédemment informé le conseil syndical qu'il ne souhaitait pas reconduire son mandat, raison pour laquelle était joint à la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires différentes offres pour la reprise de la gestion par d'autres syndic.

Le syndic a signalé que l'élection d'un nouveau syndic devait intervenir à la majorité absolue de tous les copropriétaires, soit 500,001 millièmes.

Il a donc été procédé à un vote, dont les résultats sont repris ci-après, et à l'issue duquel la société CONCEPT GESTION a été élue en qualité de nouveau syndic de la copropriété :

- Concept Gestion : 727.389 millièmes

- Gérancia : 80.093 millièmes

- Alpha Gest : 97.181 millièmes

- Gérance Immobilière Kockelmann : néant

01

3

Le syndic sortant se mettra en contact avec le nouveau syndic CONCEPT GESTION pour la reprise des dossiers. En attendant la rédaction du Procès-Verbal de cette assemblée et sa signature par le président de l'assemblée, GOUDAL GESTION assurera les affaires courantes.

7. Discussions, explications et vote, si nécessaire, concernant le budget établi pour l'exercice 2023 et les nouvelles avances mensuelles sur charges.

Le syndic avait joint à la convocation à l'assemblée générale une proposition de budget et de nouvelles avances mensuelles sur charges pour l'exercice 2023/2024.

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale a approuvé le budget proposé pour l'exercice 2023 et validé les nouvelles avances mensuelles sur charges. Le syndic rappelle que les avances mensuelles doivent être versées au début de chaque mois par voie d'ordre permanent.

CONTRE : Néant

ABSTENTION : Néant

8. Discussions et explications concernant la constitution du « Fonds de Travaux Obligatoire » selon la loi modifiée du 30/06/2022.

Le syndic a expliqué que selon la loi du 30 juin 2022 modifiant la loi du 16 mai 1975, toutes les copropriétés ont désormais l'obligation d'alimenter annuellement un fonds de travaux.

L'assemblée générale a pris bonne note que l'alimentation annuelle minimum du fonds travaux obligatoire se monte à 3 345.30 € selon calcul basé sur le passeport énergétique de la copropriété (classe énergétique B soit un tarif de 3,00 € par m<sup>2</sup> de surface de référence énergétique reprise dans le CPE soit 1 115.10 m<sup>2</sup>).

Ce montant sera réparti entre les copropriétaires au prorata des millièmes. Le syndic procédera pour l'exercice 2023 à un appel de fonds qui sera joint au compte rendu de la présente assemblée générale. Par la suite, ce montant sera intégré au budget annuel des charges et donc réparti dans les avances mensuelles payables par les copropriétaires.

Le syndic a encore signalé que ce fonds de travaux obligatoire :

- reste acquis à la copropriété en cas de vente,
- peut seulement être utilisé sur base d'une décision d'une assemblée générale,
- peut être utilisé pour financer n'importe quels travaux au sein de la copropriété,
- oblige le syndic à refaire automatiquement le nouveau Passeport Energétique de l'immeuble à la date d'expiration de celui-ci. (validité : 10 ans)

Il reste à noter que s'agissant d'une obligation légale, aucun vote n'a été tenu à ce sujet.

9. Discussions, explications et vote, si nécessaire, concernant l'alimentation 2023 du fonds de réserve.

Etant donné que désormais la copropriété a l'obligation d'alimenter annuellement le « Fonds de travaux obligatoire », l'assemblée générale décide à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés de ne plus alimenter le Fonds de réserve.

Société à Responsabilité Limitée au Capital Social de 12 500,00 euros –  
Siège social 1 rue de la Toison d'Or L-2265 Luxembourg \*\*\* R.C.S. Luxembourg : B10.9632 \*\*\*  
Aut. Gov. Luxembourg : 10004738 / 5,6 \*\*\* N° TVA : LU 2005 2419 272 \*\*\* TVA ID : LU 20821847



01

4

**CONTRE** : Néant

**ABSTENTION** : Néant

PS : Le copropriétaire (95.337/1000<sup>e</sup>) est entré en séance. L'assemblée compte donc 1000 millièmes présents et représentés

10. Discussions, explications et vote, si nécessaire, concernant la poursuite du recours juridique, avec le cabinet d'avocat TURPEL, contre Format pour l'intervention de la garantie décennale.

(Il est à noter que les points 10 et 11 de l'ordre du jour étant complémentaires, ils ont été abordés ensemble)

11. Discussions, explications et vote, si nécessaire, concernant l'éventuel mandat à confier à un bureau d'expertise afin de réaliser une expertise unilatérale et hors garantie décennale des défauts et malfaçons affectant l'immeuble. Décision de principe relative à la réalisation des travaux nécessaires repris au sein de l'expertise.

(Il est à noter que les points 10 et 11 de l'ordre du jour étant complémentaires, ils ont été abordés ensemble)

Le syndic rappelle qu'à la suite de discussions avec des membres du conseil syndical et à la demande de Me TURPEL, il a effectué au début de l'année 2023 une consultation écrite afin de connaître la position de l'ensemble des copropriétaires vis-à-vis de la procédure juridique entamée contre FORMAT. Malheureusement, seuls deux copropriétaires ont répondu à cette consultation écrite de sorte que le point a été inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale.

Monsieur , président du conseil syndical jusqu'à ce jour, a fait un résumé de la situation et des problèmes constructifs qui affectent principalement l'étanchéité du garage de la copropriété.

Le syndic rappelle également que le 03 février 2023, il a adressé, sur préconisation de Me TURPEL, un courrier recommandé auprès de la firme TOITURE ANTONY E. SARL afin de solliciter la nomination d'un expert, de commun accord afin de déterminer les causes des problèmes et moyens de remise en état. La firme ANTONY a malheureusement décliné notre proposition.

En conséquence, la copropriété doit désormais faire un choix concernant la suite de la procédure juridique.

1. Soit, entamer une procédure en référé expertise via l'intermédiaire de Me TURPEL pour demander en urgence la nomination d'un expert.
2. Soit, mandater unilatéralement un expert afin que celui-ci fasse des préconisations et un chiffrage des coûts nécessaires pour permettre de pallier aux défauts constructifs. Dans ce cas il est clair que la garantie décennale viendra à expiration sous peu (Réception des parties communes est intervenue en date du 01 avril 2014) et que les copropriétaires devront financer la réfection de la toiture du garage.

A l'issue de la discussion, il a donc été procédé à un vote, dont les résultats sont repris ci-après. En conséquence, la majorité des copropriétaires a souhaité poursuivre la procédure juridique à l'encontre du promoteur et des sous-traitants. Maître TURPEL sera donc sollicité afin de faire le nécessaire dans ce dossier.

**ETAIENT EN FAVEUR DE LA POURSUITE DE LA PROCÉDURE JURIDIQUE : 738.908 millièmes**

ETAIENT CONTRE LA POURSUITE DE LA PROCEDURE JURIDIQUE : 97.181 millièmes

SE SONT ABSTENUS : 163.911 millièmes

12. Discussions, explications et vote, si nécessaire, concernant l'état des lieux du dossier sinistre inondation.

Le syndic signale qu'au niveau des parties communes de l'immeuble, les dégâts constatés ont été réfectionnés. Le syndic indique que le remplacement des portes d'entrée communes ne donne pas entièrement satisfaction et qu'à de multiples reprises la firme ANNEN a dû intervenir pour des réglages et même la pose d'un ferme porte qui n'avait pas été placé. Malgré le fait que ces interventions devaient intervenir en garantie, la firme ANNEN a fourni au syndic des factures que celui-ci a, jusqu'ici, refusé de prendre en charge.

Monsieur                   signale qu'au niveau de son appartement, la porte d'entrée n'a toujours pas été remplacée de sorte qu'il y a lieu de tenir le dossier toujours ouvert auprès de la compagnie d'assurance.

13. Discussions, explications et vote, si nécessaire, concernant l'installation d'une « protection inondation ».

Le conseil syndical transmet au syndic un document qui a été distribué par la commune de Bettembourg et qui propose de faire appel au bureau d'étude EEPI Luxembourg (Monsieur                   ) pour établir une stratégie de protection contre les inondations.

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée décide que le syndic devra se mettre en contact avec le bureau dont question afin d'organiser une réunion sur place. Les copropriétaires qui le souhaitent seront invité à assister à ladite réunion.

CONTRE : Néant

ABSTENTION : Néant

14. Discussions, explications et vote, si nécessaire, concernant l'installation de bornes de recharge de véhicules électriques.

Le syndic a signalé à l'assemblée générale des copropriétaires que, au sein d'une copropriété, l'installation de bornes de recharge pour véhicule est soumise à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.



CU

6

En effet, pour des raisons de capacité du réseau du quartier et de l'installation de l'immeuble, il n'est pas possible que chaque emplacement de parking dispose de bornes de recharges indépendantes reliées aux compteurs privatifs des appartements.

En conséquence, avant toute installation, le gestionnaire du réseau CREOS doit se prononcer sur la puissance maximum autorisée et le nombre de bornes qui peuvent être chargées simultanément. Ce fait ne permet pas de raccorder tous les emplacements de parking sans un système intelligent de redistribution de la puissance autorisée entre les différentes bornes. En l'occurrence, CREOS a autorisé seulement l'équivalent de 10 bornes de recharges pour votre immeuble. Ces 10 bornes ne pourront fonctionner en même temps et doivent être dirigées via une centrale intelligente. Ce système intelligent est nécessairement un élément commun de la copropriété et doit en principe être pris en charge par la copropriété. Le coût de ce genre d'installation selon offre de la firme DIEGO qui était jointe à la convocation s'établit à 11 598.26 € TTC.

Ce prix n'inclut pas encore le prix de la borne de recharge sur les emplacements qui est, elle, un élément privatif et qui a été chiffré par la firme DIEGO à 3 330.24 € TTC.

Il est également à noter que CREOS demande naturellement que le garage soit en conformité avec la législation et les règles ITM.

La majorité des copropriétaires présents et représentés ont indiqué qu'ils n'ont pas l'utilité du système en question et qu'ils ne souhaitent pas supporter le coût de l'installation pour le moment.

Cependant, l'assemblée générale des copropriétaires accorde au copropriétaire \_\_\_\_\_ la possibilité de se raccorder directement sur son compteur électrique individuel, pour autant que la loi l'autorise. Dans cette optique, lors que le système de gestion commune des bornes de recharge sera installé dans la copropriété, le copropriétaire \_\_\_\_\_ (ou ses ayant droit voire acheteurs) s'engage formellement à se raccorder sur l'installation en question.

**ABSTENTION :** Néant

PS : Le copropriétaire \_\_\_\_\_ (95.337/1000<sup>e</sup>) a quitté la séance. Mais s'est fait représenter par Monsieur \_\_\_\_\_  
L'assemblée compte donc 1000 millièmes présents et représentés

15. Discussions, explications et vote, si nécessaire, concernant l'entretien des volets en bois de la copropriété.

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, il a été décidé qu'un contrôle ponctuel des volets sera effectué. Les attaches défectueuses seront dûment réparées. Le syndic fera un avis aux habitants pour les informer de la date du contrôle.

16. Discussions, explications et vote, si nécessaire, concernant le nettoyage complet des gaines de ventilation individuelles.

Le syndic avait joint à la convocation à l'assemblée générale un devis de la firme VMC qui était déjà intervenue à ce sujet. S'agissant d'éléments privatifs, cette intervention sera facturée directement aux copropriétaires concernés. Il a donc été retenu que le syndic organisera le nettoyage des gaines de ventilation individuelles des copropriétaires suivants :

Société à Responsabilité Limitée au Capital Social de 12 500,00 euros –  
Siège social 1 rue de la Toison d'Or L-2265 Luxembourg \*\*\* R.C.S. Luxembourg : B10.9632 \*\*\*  
Aut. Gouv. Luxembourg : 10004738 / 5,6 \*\*\* N° TVA : LU 2005 2419 272 \*\*\* TVA ID : LU 20821847

cu

17. Discussions, explications et vote, si nécessaire, concernant le local des poubelles et les poubelles communes.

Le conseil syndical a signalé que le local des poubelles est régulièrement encombré par des sacs VALORLUX destiné au recyclage des emballages et demande à l'assemblée s'il n'est opportun de faire appel à une entreprise pour la manutention des poubelles.

Le syndic a signalé qu'en principe les déchets inertes des ménages doivent être conservés dans les parties privatives des habitants jusqu'au jour de l'enlèvement par les services compétents. Il a donc été retenu que le syndic fera un avis aux habitants à ce sujet.

18. Questions diverses.

Néant

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance a été levée à 20 : 35 heures.

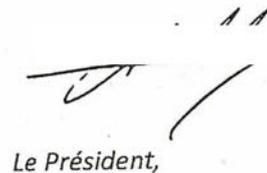
Le bureau de l'assemblée a certifié exact les documents suivants et a procédé à leurs signatures :

- Liste de présence + procurations

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.

  
Le secrétaire,

GOUDAL GESTION SARL

  
Le Président,