

PROCES-VERBAL de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 janvier 2022

Les copropriétaires de l'immeuble **COLONIA**, à LUXEMBOURG (L-1741) se sont réunis en assemblée générale le **18 janvier 2022** à **17:30** sur convocation adressée par le syndic.

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance.

L'assemblée générale procède alors à l'élection :

- **du président de séance.**

- **M.** est désigné comme président de séance

- **du secrétaire de séance :**

- **M.** **ALPHA GEST** assure le secrétariat de séance

Après vérification de la feuille de présence de l'assemblée, il a été constaté qu'il y a **9** copropriétaires présents ou représentés totalisant ensemble les **678,59** tantièmes du syndicat des copropriétaires.

Liste des copropriétaires présents:

Liste des copropriétaires représentés:

Liste des absents et non représentés:

Copropriétaire(s) arrivé(s) au cours de l'assemblée : Néant

Copropriétaire(s) parti(s) au cours de l'assemblée : Néant

M. **ALPHA GEST**, après avoir constaté que l'assemblée générale était régulièrement constituée et pouvait valablement délibérer, ouvre la séance.

**Les articles s'imposent suivant la loi du 16 mai 1975 - portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.*

Résolution N° 1 : Présentation et approbation des comptes de l'exercice 01/01/2019 au 31/12/2019

Le Syndic présente les décomptes généraux et le bilan de l'exercice, adressés en même temps que la convocation à la présente Assemblée Générale à chaque copropriétaire.

Les membres du conseil syndical ont procédé au contrôle des documents comptables et des écritures y afférentes. Ils ont pu constater l'exactitude des comptes généraux et du bilan ainsi que leur conformité avec les pièces leur soumises et l'opportunité des dépenses engagées.

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire. Cette approbation est faite sans réserve.

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	9	0	0
Tantièmes	678,59	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Résolution N° 2 : Présentation et approbation des comptes de l'exercice 01/01/2020 au 31/12/2020

Le Syndic présente les décomptes généraux et le bilan de l'exercice, adressés en même temps que la convocation à la présente Assemblée Générale à chaque copropriétaire.

Les membres du conseil syndical ont procédé au contrôle des documents comptables et des écritures y afférentes. Ils ont pu constater l'exactitude des comptes généraux et du bilan ainsi que leur conformité avec les pièces leur soumises et l'opportunité des dépenses engagées.

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire. Cette approbation est faite sans réserve.

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	9	0	0
Tantièmes	678,59	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Résolution N° 3 : Quitus à donner au Syndic pour la gestion de l'exercice écoulé

L'assemblée générale donne quitus au Syndic pour sa gestion arrêté au 31/12/2020

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	9	0	0
Tantièmes	678,59	0	0

la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

Résolution N° 4 : Renouvellement du mandat de Syndic

L'assemblée renouvelle comme syndic le mandat de la société ALPHA GEST jusqu'à l'approbation des décomptes 2021.

L'assemblée générale extraordinaire ne sera pas facturée.

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	9	0	0
Tantièmes	678,59	0	0

la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

Résolution N° 5 : Quitus à donner au Conseil Syndical pour la gestion de l'exercice écoulé

L'assemblée générale donne quitus au Conseil Syndical pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2020.

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	9	0	0
Tantièmes	678,59	0	0

la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

Résolution N° 6 : Renouvellement du mandat et désignation des membres du Conseil Syndical

Le conseil syndical est désigné comme suit :

- Madame
- Monsieur

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	9	0	0
Tantièmes	678,59	0	0

la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

Résolution N° 7 : Discussion et vote sur l'adoption du nouveau budget prévisionnel

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré pour le Syndic pour l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 arrêté à la somme de 38.000,00€ et sera appelé suivant les modalités jointes à la présente convocation.

Les nouvelles avances sont à payer à partir du 1er mois qui suit cette Assemblée Générale.

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	9	0	0
Tantièmes	678,59	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Résolution N° 8 : Discussion et vote concernant le remplacement de la chaudière

Les offres suivantes sont présentées :

- Offre n°A210624 de la société THERMOND, d'un montant de 34.023,19€ TTC (chaudière BUDERUS - 100kw avec échangeur à plaques),
- Offre n°42866 de la société GABBANA, d'un montant de 32.726,56€ TTC (chaudière BUDERUS - 100 kw, avec un système de filtre - identique à un échangeur à plaques),
- Offre n°01440/21 de la société GRETHEN, d'un montant 32.953,68€ TTC (chaudière WEISHAUP - 90kw)
- Offre n°A2833 de la société J&V HEIZUNG d'un montant de 25.993,31€ TTC (chaudière BUDERUS - 100kw)

A priori, les copropriétaires sont d'accord avec l'offre de la société J&V HEIZUNG à condition que l'offre soit adaptée de sorte que soient inclus :

- les alimentations électriques
- les câbles de commande
- la sonde de température
- l'échangeur à plaques

Après l'Assemblée générale, la société J&V a informé le syndic qu'ils proposent un service dépannage 24h24 et 7j/7. Si l'offre adaptée est en dessous de 29.000€ TTC, alors l'offre de la société J&V sera retenue. Si l'offre dépasse ce montant, le choix du prestataire reviendra au conseil syndical.

Après l'assemblée, le syndic a organisé des rendez-vous sur place avec les sociétés J&V, GABBANA et THERMOND afin de vérifier si tout était bien inclus dans les différentes offres.

- La société J&V a constaté sur place que les pompes de circulation n'étaient pas comprises dans leur offre, ces pièces ainsi que l'échangeur à plaques ont été rajoutées à leur offre, le nouveau prix s'élève à 36.939,68€ TTC,
- La société GABBANA a dû adapter son offre, le nouveau prix s'élève à 36.652,72€ TTC
- La société THERMOND a dû adapter son offre, le nouveau prix s'élève à 35.433,39€ TTC.

L'appel de fonds pour le financement de ces travaux sera envoyé aux copropriétaires lorsque le choix du prestataire sera pris par le conseil syndical.

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	9	0	0
Tantièmes	678,59	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Résolution N° 9 : Discussion et vote concernant la réfection du balcon du dernier étage suite aux infiltrations présentes

Le syndic informe les copropriétaires qu'actuellement une légère infiltration est présente dans l'appartement du dernier étage appartenant à Mme

La marche et contre marche du balcon doivent être refaites. Le reste du balcon ne pose aucun problème.

L'offre de la société N°20211173 de la société VITOR pour un montant de 1.333,80€ TTC est présentée.

Les copropriétaires acceptent l'offre de la société VITOR.

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	9	0	0
Tantièmes	678,59	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Résolution N° 10 : Discussion et vote concernant des travaux à faire au niveau de la conduite d'évacuation d'eau des parkings

Le syndic informe les copropriétaires que la conduite d'évacuation d'eau des parkings n'est pas branchée sur le réseau de canalisation.

L'offre n°20211172 de la société VITOR pour un montant de 6300,45€ TTC est présentée.

En effet, lors des fortes pluies, il a été constaté que l'eau des parkings ne s'évacue pas correctement et stagne à un endroit.

Au début, la société LAVAUX a été mandatée pour effectuer un débouchage et une inspection caméra. Lors de cette intervention, un problème a été détecté à environ 15m avant le dernier siphon se situant dans les parkings.

La société VITOR a ensuite été mandatée pour faire une tranchée. A cette occasion, il a été constaté que

la conduite d'évacuation qui s'arrêtait à cet endroit était également cassée. La société VITOR a fermé provisoirement la tranchée.

Tous ces frais ont été pris en charge par l'assurance de la copropriété. Cependant, l'assurance de la copropriété ne prend pas en charge l'installation de la nouvelle conduite jusqu'au réseau de canalisation qui se trouve près de la porte de garage.

Ces travaux doivent être effectués pour éviter d'avoir des futures infiltrations dans la copropriété COLONIA et dans la copropriété voisine.

Les copropriétaires sont en principe d'accord avec la réalisation de ces travaux mais souhaitent obtenir une offre supplémentaire.

Le choix du prestataire sera pris par le conseil syndical.

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	9	0	0
Tantièmes	678,59	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Résolution N° 11 : Discussion et vote concernant la réfection du mur au fond (mur appartenant à la moitié à M.)

Le syndic informe les copropriétaires qu'aucun avancement a eu lieu dans ce dossier, malgré plusieurs relances auprès de M.

Une relance sera faite par le syndic afin de convenir d'un rendez-vous sur place et un courrier recommandé lui sera également envoyé en précisant un délai de réponse.

Une demande doit être faite auprès de l'administration du cadastre afin qu'un mesurage de la limite du terrain soit effectué.

Les copropriétaires souhaitent que soit construit un mur en béton. La société VITOR a établi une offre d'un montant de 8.426,34€ TTC pour la réalisation de ces travaux.

Les copropriétaires sont d'accord pour prendre en charge maximum 70% des ces travaux afin d'avancer dans ce dossier.

Ce dossier sera traité en collaboration avec le conseil syndical.

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	8	1	0
Tantièmes	536,38	142,21	0

la résolution est **ACCEPTEE**

Ont voté pour:

Ont voté contre :

Se sont abstenus :

Néant

**Résolution N° 12 : Discussion et vote concernant les poubelles de la résidence
(éventuellement mise en place des poubelles communes)**

Les copropriétaires décident de maintenir le système actuel et de ne pas mettre en place des poubelles communes.

Les copropriétaires qui n'ont pas souscrit au service proposé par le syndic pour la sortie/rentrée des poubelles sont priés de s'en occuper eux mêmes. De plus, les copropriétaires/habitants doivent veiller à ce que les poubelles soient nettoyées régulièrement afin d'éviter d'avoir des mauvaises odeurs dans le local poubelle.

Un avis à ce sujet sera rédigé et distribué à la résidence.

Une réclamation sera faite auprès de la copropriété voisine car les résidents ont l'habitude de déposer leurs sacs valorlux à l'entrée de la résidence.

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	0	9	0
Tantièmes	0	678,59	0

la résolution est **REFUSEE**

Résolution N° 13 : Discussion et vote concernant la réfection de la façade

Les offres suivantes sont présentées:

- Offre n°21/12/150 de la société EURO-PLATRE pour un montant de 53.773,20€ TTC,
- Offre n°20211176 de la société VITOR pour un montant de 52.226,46€ TTC,
- Offre n°202112185 de la société ETOILE PEINTURE pour un montant de 51.374,47€ TTC,
- Offre n°122021/217 de la société LEMOS pour un montant de 77.401,35€ TTC,
- Offre n°2022-001 de la société MET pour un montant de 53.071,20€ TTC,

- Offre n°3 de la société MARC BERTHOLET pour un montant de 26.362,40€ (cette offre ne comprend pas la façade arrière)

La majorité des copropriétaires est d'accord pour la réalisation des travaux et a une préférence pour la société BERTHOLET vu que celle-ci a déjà effectué des travaux dans la résidence.

Après l'assemblée générale, le syndic a obtenu l'offre actualisée de la société MARC BERTHOLET d'un montant de 55.756,40€ TTC (il s'agit de l'offre la plus complète, le nettoyage des volets est inclus dans cette offre, cette position n'est pas incluse sur les offres des autres sociétés).

Concernant la couleur de la façade, les copropriétaires souhaitent une couleur plus foncée.

Le choix du prestataire qui effectuera les travaux sera pris par le conseil syndical.

Le vote subséquent est le suivant:

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	7	2	0
Tantièmes	505,59	173	0

la résolution est ACCEPTÉE

Ont voté pour:

Se sont abstenus :

Néant

Résolution N° 14 : Discussion et vote concernant l'installation des compteurs par radiofréquence

Les offres suivantes sont présentées:

- Devis n°PMV21110000206 de la société ISTA pour un montant annuel de 1065,62€ TTC
- Devis n°28258 de la société BRUNATA pour un montant de 1.076,30€ TTC

L'offre de la société ISTA est acceptée à l'unanimité.

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	9	0	0
Tantièmes	678,59	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Résolution N° 15 : Discussion et vote concernant l'installation des détecteurs de fumée dans les parties communes et dans les appartements

Le syndic présente les offres suivantes :

- offre n°fb211425a de la société LUXFIRE pour un montant de 215,98€ TTC (installation détecteurs de fumée)
- offre n°fb211426a de la société LUXFIRE pour un montant de 120,16€ (entretien détecteurs de fumée)

Pour les appartements, les copropriétaires décident de s'occuper eux mêmes de l'installation et de l'entretien.

Après vérification, il s'avère que des extincteurs doivent également être installés dans les parties communes.

Une offre supplémentaire sera demandée auprès d'une autre société afin de pouvoir comparer les prix.

Le choix du prestataire sera pris par le conseil syndical.

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	9	0	0
Tantièmes	678,59	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Résolution N° 16 : Divers

- Le syndic doit se renseigner auprès de la société CORTINA afin de savoir où en est le traitement des subsides suite à l'isolation de la toiture depuis l'intérieur.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, le président déclare close la séance à **19h30**.



ALPHA GEST
gérance d'immeubles
1, rue Sengenbergh
L-5850 Hengwald
Tel. (+352) 48 51 11
Fax : (+352) 26 19 66 98

M.
Le président de séance

M. **ALPHA GEST**
Le secrétaire de séance

Rappel :

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions de l'assemblée générale doivent être introduites par les copropriétaires opposants ou absents, dans un délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal. Le recours doit être intenté par le ministère d'un avocat à la Cour devant le Tribunal d'Arrondissement du lieu où est situé l'immeuble.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 17 et 18 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent rappel.

Il vous est conseillé de conserver tous vos procès-verbaux d'assemblées générales afin de les remettre à l'acheteur, dans l'hypothèse de la vente de votre lot de copropriété.