

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 01/07/2024 À 18:00

31-33, ST CHRISTOPHE ALLÉE  
L-5612 MONDORF-LES-BAINS

Lieu de l'assemblée : dans les bureaux de HELLERS GAST IMMOBILIERE  
4 , avenue François Clément  
L-5612 Mondorf-les-Bains

## Procès verbal

Sur convocation du syndic, Hellers Immobilier, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

9 copropriétaires sur 19 totalisant 552,9900 / 987,8200 millièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- représentant 34,3000 / 987,8200 millièmes
- représentant 122,7400 / 987,8200 millièmes
- représentant 51,7300 / 987,8200 millièmes
- représentant 52,2100 / 987,8200 millièmes
- représentant 72,4900 / 987,8200 millièmes
- 24,2200 / 987,8200 millièmes
- 44,9300 / 987,8200 millièmes
- représentant 95,6100 / 987,8200 millièmes
- représentant 54,7600 / 987,8200 millièmes

Ne sont ni présents ou représentés :

- représentant 63,9300 / 987,8200 millièmes
- représentant 34,9600 / 987,8200 millièmes
- représentant 28,4300 / 987,8200 millièmes
- représentant 34,6200 / 987,8200 millièmes
- représentant 40,9800 / 987,8200 millièmes
- représentant 60,4300 / 987,8200 millièmes
- représentant 12,1800 / 987,8200 millièmes
- représentant 43,0400 / 987,8200 millièmes
- représentant 63,1400 / 987,8200 millièmes
- représentant 53,1200 / 987,8200 millièmes

## LISTE DES RÉOLUTIONS



## 1. CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLÉE

Monsieur a été élu unanimement en qualité de président de cette assemblée générale ordinaire.

Le syndic a assuré la fonction de secrétaire de cette assemblée générale ordinaire.

|                 |                |          |          |
|-----------------|----------------|----------|----------|
| Majorité simple | Oui            | 552,9900 | 100,00 % |
|                 | Non            | 0,0000   | 0,00 %   |
|                 | Voix exprimées | 552,9900 | -        |
|                 | Abstentions    | 0,0000   | -        |
| Non             |                |          |          |
| Abstention      |                |          |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 2. PRÉSENTATION, APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 01/01/2023 AU 31/12/2023

Le syndic a donné toutes les explications nécessaires concernant le décompte établi pour l'exercice 2023.

Le syndic indique que, suite à la demande de , une modification du décompte sera effectuée.

En effet, le fonds de travaux n'apparaît ni dans l'état détaillé des dépenses ni dans les décomptes individuels ainsi que d'autres erreurs et fautes.

Le syndic enverra un nouveau décompte aux copropriétaires, accompagné du compte rendu de cette assemblée générale.

L'assemblée générale approuve à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés les comptes clos au 31/12/2023.

|                 |                |          |          |
|-----------------|----------------|----------|----------|
| Majorité simple | Oui            | 552,9900 | 100,00 % |
|                 | Non            | 0,0000   | 0,00 %   |
|                 | Voix exprimées | 552,9900 | -        |
|                 | Abstentions    | 0,0000   | -        |
| Non             |                |          |          |
| Abstention      |                |          |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 3. DÉCHARGE AU SYNDIC POUR L'EXERCICE 2023

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour la gestion de l'exercice écoulé et clôturé.

|                 |                |          |          |
|-----------------|----------------|----------|----------|
| Majorité simple | Oui            | 552,9900 | 100,00 % |
|                 | Non            | 0,0000   | 0,00 %   |
|                 | Voix exprimées | 552,9900 | -        |
|                 | Abstentions    | 0,0000   | -        |
| Non             |                |          |          |
| Abstention      |                |          |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

#### 4. PRÉSENTATION ET APPROBATION D'UN BUDGET PRÉVISIONNEL ET FIXATION DES AVANCES MENSUELLES

Le syndic avait joint à l'envoi de la convocation pour cette assemblée générale ordinaire un tableau reprenant les dépenses réelles et habituelles de l'exercice précédent ainsi que les propositions pour les avances mensuelles de l'exercice en cours (dépenses réelles susdites, augmentées de 5 % + fonds de travaux) et il a été décidé à l'unanimité d'accepter cette proposition.

Les nouvelles avances mensuelles seront valables à partir du premier jour du mois suivant la présente assemblée générale et devront être versées mensuellement comme durant l'exercice écoulé. Chaque copropriétaire est prié d'ajuster son ordre permanent en conséquence.

Les propriétaires dont le solde représente un avoir en leur faveur peuvent soit le faire reporter à l'exercice en cours, soit en demander le remboursement. Pour tout remboursement, prière d'indiquer par écrit votre numéro de compte IBAN au syndic (par fax au ou ).

|                 |                |          |          |
|-----------------|----------------|----------|----------|
| Majorité simple | Oui            | 552,9900 | 100,00 % |
|                 | Non            | 0,0000   | 0,00 %   |
|                 | Voix exprimées | 552,9900 | -        |
|                 | Abstentions    | 0,0000   | -        |
| Non             |                |          |          |
| Abstention      |                |          |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

#### 5. RENOUELEMENT DU MANDAT DE SYNDIC

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le mandat du syndic  
31 décembre 2025.

a été renouvelé et ceci jusqu'au

|                  |                   |          |         |
|------------------|-------------------|----------|---------|
| Majorité absolue | Oui               | 552,9900 | 55,98 % |
|                  | Non               | 0,0000   | 0,00 %  |
|                  | Total copropriété | 987,8200 | -       |
|                  | Abstentions       | 0,0000   | -       |
| Non              |                   |          |         |
| Abstention       |                   |          |         |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

#### 6. DISCUSSION ET VOTE CONCERNANT LE REMPLACEMENT DE LA PORTE ARRIÈRE DU BÂTIMENT.

L'assemblée générale a décidé à la majorité des copropriétaires présents et représentés de valider le changement de la porte suivant le devis de l'entreprise KOCH pour un montant de 3770 euros TTC.

Un appel de fonds unique sera envoyé aux copropriétaires dès qu'une date de début des travaux sera communiquée par la société.

L'assemblée générale demande également que le cylindre utilisé pour la nouvelle porte soit le même que celui de la porte d'entrée.

|                 |                    |          |         |
|-----------------|--------------------|----------|---------|
| Majorité simple | Oui                | 457,3800 | 82,71 % |
|                 | Non                | 95,6100  | 17,29 % |
|                 | Voix exprimées     | 552,9900 | -       |
|                 | Abstentions        | 0,0000   | -       |
| Non             | Monsieur et Madame |          |         |
| Abstention      |                    |          |         |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 7. DISCUSSION ET VOTE CONCERNANT LE DÉMOUSSAGE DE LA TOITURE.

L'assemblée générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, demande au syndic de faire actualiser le devis du démoissage de la totalité de la toiture. Les copropriétaires présents expliquent qu'il serait judicieux, si le démoissage est voté, de traiter la totalité et non seulement la moitié de la toiture.

Le syndic en profitera pour demander à SANICHAUFER TOITURE si le devis pour la moitié de la toiture comprend bien le traitement de la partie latérale du bâtiment.

Dès réception de l'offre actualisée pour le traitement de la totalité de la toiture et de la confirmation du traitement de la partie latérale sur le deuxième devis, le syndic organisera une consultation écrite pour valider ou non les travaux en question.

Suite à la consultation écrite et si les travaux sont acceptés, le syndic est autorisé à envoyer aux copropriétaires un appel de fonds unique correspondant au montant du devis validé, dès qu'une date d'intervention sera programmée.

## RÉSULTATS DU VOTE

**En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.**

**8. DISCUSSION ET VOTE CONCERNANT LES MESURES À METTRE EN PLACE VIS-À-VIS DES INONDATIONS, SUITE AUX PRÉVENTIONS DE LA COMMUNE.**

Monsieur  
réunion à laquelle Monsieur

expliquent qu'un expert est venu sur la résidence suite à la réunion organisée par la commune,  
ont participé.

Suite à cette réunion, un rapport a été envoyé à Monsieur , détaillant les différents points à améliorer en matière de prévention des inondations sur la résidence.

Monsieur à donc, le jour de l'assemblée, transmis le rapport en question au syndic.

Le syndic est chargé d'étudier les différents points et de demander des devis qui seront présentés lors de la prochaine assemblée générale ordinaire.

|                  |                   |          |         |
|------------------|-------------------|----------|---------|
| Majorité absolue | Oui               | 552,9900 | 55,98 % |
|                  | Non               | 0,0000   | 0,00 %  |
|                  | Total copropriété | 987,8200 | -       |
|                  | Abstentions       | 0,0000   | -       |
| Non              |                   |          |         |
| Abstention       |                   |          |         |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 9. DISCUSSION ET VOTE CONCERNANT LE CADASTRE VERTICAL DE LA RÉSIDENCE.

Le syndic explique que l'établissement du nouveau cadastre vertical est bloqué en raison d'une non-conformité concernant l'aménagement des combles dans la résidence par le promoteur.

Monsieur précise que la nouvelle loi du 29/03/2024 ne rend plus obligatoire la mise en conformité, et par conséquent, l'établissement du nouveau cadastre vertical de la résidence n'est également plus obligatoire.

**L'assemblée générale demande donc au syndic de ne rien entreprendre vis-à-vis de cela.**

L'Assemblée Générale demande également que le montant figurant dans la situation financière relative au cadastre vertical soit remboursé dans le décompte de l'exercice 2024.

|                 |                |          |          |
|-----------------|----------------|----------|----------|
| Majorité simple | Oui            | 552,9900 | 100,00 % |
|                 | Non            | 0,0000   | 0,00 %   |
|                 | Voix exprimées | 552,9900 | -        |
|                 | Abstentions    | 0,0000   | -        |
| Non             |                |          |          |
| Abstention      |                |          |          |

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.**

## 10. DISCUSSION ET VOTE CONCERNANT LES POUBELLES DE LA RÉSIDENCE.

Le syndic explique que la nouvelle taxation des poubelles de la ville de Mondorf a changé à partir du 01/07/2024. En effet, une taxe fixe par ménage sera appliquée, ainsi qu'une taxe pour la vidange des poubelles et le volume de celles-ci.

L'assemblée générale demande au syndic de supprimer trois poubelles grises et de n'en laisser que quatre.

Par rapport à la manutention des poubelles, la société NOP devra adapter ses tarifs en fonction du nouveau nombre de poubelles.

L'assemblée générale demande également au syndic de mettre fin au contrat avec Ady's Hygiene pour le nettoyage des poubelles à la prochaine date d'échéance du contrat.

|                 |                |          |          |
|-----------------|----------------|----------|----------|
| Majorité simple | Oui            | 552,9900 | 100,00 % |
|                 | Non            | 0,0000   | 0,00 %   |
|                 | Voix exprimées | 552,9900 | -        |
|                 | Abstentions    | 0,0000   | -        |
| Non             |                |          |          |
| Abstention      |                |          |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 11. HORS ORDRE DU JOUR :

L'assemblée générale demande au syndic de changer le tapis à l'entrée de la résidence.

L'assemblée générale demande au syndic de prévoir avec le service technique une uniformisation des noms sur les boîtes à lettres de la résidence.

L'assemblée générale aborde le sujet des travaux de façade et le dossier de remboursement de la TVA. Le syndic explique qu'il sera nécessaire que chaque copropriétaire remplisse à nouveau la demande de remboursement de TVA, document qui sera prochainement envoyé par le syndic.

Concernant les travaux de façade, la société ELIA doit encore intervenir pour peindre une partie à l'arrière du bâtiment. Ils attendent la nacelle adéquate ainsi que le règlement final de la somme restante pour compléter cette tâche.

Président : Monsieur



Secrétaire : Monsiel

## Compte Rendu Assemblée générale ordinaire du 19 avril 2023

Concerne: Compte-rendu de l'Assemblée générale ordinaire des copropriétaires de l'immeuble  
RESIDENCE ST CHRISTOPHE sis 31 Allée St Christophe à L-5612 Mondorf-les-  
Bains, qui a eu lieu le 19 avril 2023 à 18:00 heures.

### Récapitulatif des présents et représentés

Liste des copropriétaires présents :

Liste des copropriétaires représentés :

Liste des absents et des non représentés :

|                 | Présents | Représentés | Absents | Total  |
|-----------------|----------|-------------|---------|--------|
| Copropriétaires | 8        | 5           | 6       | 19     |
| Millièmes       | 519,6    | 247,25      | 220,97  | 987,82 |

Résolution N° 7 : Fixation des avances à payer pour l'exercice en cours.

Le syndic avait joint à l'envoi de la convocation pour cette assemblée générale ordinaire un tableau reprenant les dépenses réelles et usuelles de l'exercice précédent ainsi que les propositions pour les avances mensuelles de l'exercice en cours (dépenses réelles susdites, augmentées de 5 %) et il a été décidé à l'unanimité d'accepter cette proposition.

Cependant, l'assemblée générale demande également que, dans le montant des avances, soit inclus la participation au fonds de travaux (voir décision prise sous le point 8 de cette assemblée).

Un nouveau tableau des avances, incluant le fonds de travaux, sera donc envoyé par le syndic aux copropriétaires.

Les nouvelles avances mensuelles seront valables à partir du premier jour du mois suivant la présente assemblée générale et devront être versées mensuellement comme durant l'exercice écoulé.

Chaque copropriétaire est prié d'ajuster son ordre permanent en conséquence.

L'assemblée générale ordinaire a autorisé le syndic à demander une avance unique en cas de besoin.

Les propriétaires dont le solde représente un avoir en leur faveur peuvent soit le faire reporter à l'exercice en cours, soit en demander le remboursement.

Pour tout remboursement, prière d'indiquer par écrit votre numéro de compte IBAN au syndic

Résolution N° 8 : Discussions, explications et vote, si nécessaire, concernant l'instauration du fonds travaux obligatoire.

Nous informons les copropriétaires de la nouvelle loi en vigueur, au 01 Août 2023, pour la constitution obligatoire d'un fonds de travaux, pour chaque copropriété.

Le fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire, à verser par les copropriétaires, répartie par millièmes généraux.

Les cotisations versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.

Elles ne donnent pas lieu à un remboursement à l'occasion de la cession d'un lot.

Le calcul étant le suivant : Classe énergétique de la résidence : G : 6 Euros du m<sup>2</sup> X 1350.6 m<sup>2</sup> superficie de la résidence.

- Que Monsieur            devra veiller à obtenir tous les permis / autorisation / assurance nécessaires avant d'installer l'unité extérieure.

Résolution N° 12 : Discussions, explications, et vote, si nécessaire, concernant le tapis de l'entrée de la résidence.

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, il a été décidé de faire changer le tapis de l'entrée de la résidence par le syndic.

Résolution N° 13 : Discussions, explications, et vote, si nécessaire, concernant la fermeture du local vélo.

Monsieur            parle du problème vis à vis de la porte du local vélo menant vers la sortie arrière de la résidence.

Cette dernière est bloquée par une barre du côté intérieur et une clé que les copropriétaires ne possèdent pas du côté extérieur.

Le problème survient quand la porte principale de la résidence est bloquée car il n'y aurait pas de possibilité pour les occupants d'entrée respectivement sortir de la résidence.

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, il a été décidé que le syndic ferait mettre le même cylindre que la porte d'entrée de la résidence sur la porte du local vélo.

La barre du côté intérieur sera supprimée afin que les copropriétaires puissent utiliser la porte.

De plus il a été demandé au syndic de présenter lors de la prochaine assemblée générale ordinaire, des offres pour le remplacement complet de la porte.

Hors ordre du jour :

L'assemblée générale demande au syndic de faire un avis concernant les cigarettes dans les cours anglaises et les abords de la résidence.

L'avis sera distribué à la totalité des occupants de la résidence y compris les commerces.



## Compte Rendu Assemblée générale Ordinaire du 26 janvier 2022

Concerne: Compte-rendu de l'Assemblée générale Ordinaire des copropriétaires de l'immeuble  
RESIDENCE ST CHRISTOPHE sis 31 Allée St Christophe à L-5612 Mondorf-les-Bains, qui a eu lieu le 26 janvier 2022 à 18:00 heures.

Résolution N° 1 : Détermination du quorum des présences, vérification de la liste des présences, contrôle des procurations.

Liste des copropriétaires présents :

Liste des copropriétaires représentés :

Liste des absents et des non représentés :

|                 | Présents | Représentés | Absents | Total  |
|-----------------|----------|-------------|---------|--------|
| Copropriétaires | 5        | 6           | 8       | 19     |
| Millièmes       | 395,69   | 266,05      | 326,08  | 987,82 |

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer sur l'ensemble des points inscrits à l'ordre du jour.

hellers.gast immobilière S.à.r.l.

Les propriétaires dont le solde représente un avoir en leur faveur peuvent soit le faire reporter à l'exercice en cours, soit en demander le remboursement. Pour tout remboursement, prière d'indiquer par écrit votre numéro de compte IBAN au syndic

Résolution N° 6 : Discussions, explications et vote, si nécessaire, concernant les modalités à déterminer quant à l'enlèvement des affaires et déchets dans le local VELO au sous-sol, et ceci sous la responsabilité des copropriétaires, et non du syndic.

Après discussions et explications, et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, il a été décidé que le syndic distribue un avis dans toutes les boîtes à lettres en précisant que, dans un délai de 30 jours, toutes les affaires et déchets déposés dans le local VELO seront enlevés et ramenés à la décharge.

Chaque habitant est prié d'enlever ses affaires et de les stocker dans sa cave privative.

Il faut savoir que le local VELO n'est pas une cave à dépôt et donc seul les vélos et poussettes peuvent y être déposés.

Cet enlèvement d'affaires et déchets se fait à la demande expresse des copropriétaires et à leur pleine responsabilité.

Il est précisé que la responsabilité du syndic n'est pas engagée quant à cet enlèvement d'affaires.

Résolution N° 7 : A la demande du copropriétaire \_\_\_\_\_, demande d'autorisation pour une borne privée de chargement 11 KW (pour une voiture électrique) à l'intérieur de mon garage.

Ce point est traité en même temps que le point numéro 8 de cet ordre du jour, la demande d'autorisation d'une borne privative, à la demande de Monsieur

Le syndic explique que CREOS autorise seulement ces installations de borne de recharge si la puissance maximale disponible pour l'électromobilité dans la Résidence St Christophe n'est pas dépassée.

CREOS indique que le règlement grand-ducal du 09 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments et plus précisément l'article 1.7 de l'annexe 1 et l'articlée 1.11 de l'annexe 2 prescrit l'installation d'un système collectif de gestion intelligente de la charge "Smart Charging".

Ces travaux doivent être réalisés par un électricien agréé et à la demande de la copropriété (installation d'un compteur supplémentaire et/ou d'un système de répartition de la charge disponible).



Résolution N° 10 : A la demande du copropriétaire autorisation pour le changement de la porte d'entrée ainsi que la vitrine - parties privatives.

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, il a été décidé que le copropriétaire et tout autre propriétaire d'un local de commerce situé au rez-de-chaussée de la résidence et qui le désire, mais sans qu'il s'agisse en aucun cas d'une obligation, puisse remplacer la porte d'entrée de son commerce ainsi que la vitrine (les vitrines) de son commerce sous les conditions suivantes :

- Les travaux sont à exécuter aux frais du copropriétaire concerné, et selon les règles de l'art et par des hommes du métier.
- Le remplacement des fenêtres se fera par un modèle identique, aucun changement de style des châssis de fenêtres respectivement des portes d'entrées, n'est autorisé, c.-à-d. l'aspect des châssis de toutes les fenêtres et portes devra rester identique à la situation actuelle.
- La teinte à utiliser sera celle actuellement déjà utilisée.

Résolution N° 11 : A la demande du copropriétaire autorisation pour l'installation d'une climatisation.

En premier lieu, et ceci concerne également les autres points mis à l'ordre du jour à la demande du copropriétaire les copropriétaires présents font remarquer que, malgré le fait que tous ces points le concernent, Monsieur n'est pas présent lors de l'assemblée et peut donc pas donner les explications et détails quant à ces demandes.

De ce fait, et comme aucun détail n'est connu quant à la puissance du groupe qui doit être installé pour la climatisation, ni sur l'endroit d'installation de ce groupe, les copropriétaires présents ont préféré ne pas prendre de décision quant à cette demande.

Ce point pourra à nouveau être discuté lors d'une assemblée future, et il est demandé au copropriétaire de transmettre au syndic tous les détails quant à l'installation en question.

Levée de l'Assemblée générale Ordinaire à 19 : 00 heures.

Fait à Mondorf-les-Bains, le jeudi 27 janvier 2022

Signatures:

hellers gast immobilière S.à.r.l.