

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 16/07/2025 À 10:00

**3056 - BRAGANCE 28 - LUXEMBOURG (S0000405)
28, RUE DE BRAGANCE
L-1255 LUXEMBOURG**

Lieu de l'assemblée : Résidence Bragance 28
28, rue de Bragance
L-1255 Luxembourg

Procès verbal

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

3 copropriétaires sur 4 totalisant 784,0000 / 1 000,0000 tantièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 14:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- **C8374 - HAUSER-ETTINGER Gabrielle** représentant 248,0000 / 1 000,0000 tantièmes
- **C8375 - Monsieur SCHWALL-BUCHHOLTZ Marie Louise** représentant 283,0000 / 1 000,0000 tantièmes
- **C8377 - BERGEZ - DE BROSSES Anne et Antoine** représentant 253,0000 / 1 000,0000 tantièmes

Ne sont ni présents ou représentés :

- **C8373 - NANGERONI Denise** représentant 216,0000 / 1 000,0000 tantièmes

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. SIGNATURE DE LA LISTE DE PRÉSENCE PAR LES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS

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.

La majorité de tous les membres du syndicat étant présente ou représentée, l'assemblée peut donc délibérer et statuer légalement pour toute décision, conformément aux articles 15, 16, 17, et 18 de la loi du 16 mai 1975, modifiée par celle du 22 avril 1985, portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

N.I. A.B.

2. CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLÉE.

L'assemblée générale désigne, au début de chaque réunion, son/sa président(e) qui sera mandaté(e) pour la signature du procès-verbal conformément aux dispositions prévues à l'article 8 du règlement Grand-Ducal du 13 juin 1975.

Le syndic assure le secrétariat de séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

L'assemblée générale procède à la désignation des membres du bureau, à savoir :

Président/e de séance : Madame Anne Bergez

Secrétaire de séance : Monsieur Nourdine Idir - Agigest S.A

Majorité simple	Oui	784,0000	100,00 %
	Non	0,0000	0,00 %
	Voix exprimées	784,0000	-
	Abstentions	0,0000	-
Oui	HAUSER-ETTINGER Gabrielle - Monsieur SCHWALL-BUCHHOLTZ Marie Louise - BERGEZ - DE BROSSES Anne et Antoine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. APPROBATION DES COMPTES DE GESTION DE L'EXERCICE ÉCOULÉ POUR LA PÉRIODE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024.

Le syndic informe l'assemblée que les comptes (factures, extraits, etc.) ont été contrôlés en date du 11 juin 2025 par les membres du Conseil Syndical : Madame Anne Bergez

L'assemblée demande au syndic de faire le point avec son service comptable par rapport aux soldes débiteurs des décomptes. Le problème vient du solde d'ouverture qui aurait dû être annulé avec l'appel de fonds de travaux de l'ascenseur. Le syndic reviendra par mail à tous les copropriétaires.

Majorité simple	Oui	784,0000	100,00 %
	Non	0,0000	0,00 %
	Voix exprimées	784,0000	-
	Abstentions	0,0000	-
Oui	HAUSER-ETTINGER Gabrielle - Monsieur SCHWALL-BUCHHOLTZ Marie Louise - BERGEZ - DE BROSSES Anne et Antoine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

N.I. A.B.

4. QUITUS AU SYNDIC, LA FIRME AGIGEST SA, POUR SA GESTION DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024.

L'assemblée générale donne quitus au syndic, la firme Agigest S.A.

Majorité simple	Oui	784,0000	100,00 %
	Non	0,0000	0,00 %
	Voix exprimées	784,0000	-
	Abstentions	0,0000	-
Oui	HAUSER-ETTINGER Gabrielle - Monsieur SCHWALL-BUCHHOLTZ Marie Louise - BERGEZ - DE BROSSES Anne et Antoine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. QUITUS AU CONSEIL SYNDICAL, POUR SA GESTION DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024.

L'assemblée générale donne quitus au Conseil Syndical, représenté par madame Anne Bergez

Majorité simple	Oui	784,0000	100,00 %
	Non	0,0000	0,00 %
	Voix exprimées	784,0000	-
	Abstentions	0,0000	-
Oui	HAUSER-ETTINGER Gabrielle - Monsieur SCHWALL-BUCHHOLTZ Marie Louise - BERGEZ - DE BROSSES Anne et Antoine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. RENOUELEMENT DU CONSEIL SYNDICAL.

Madame Anne Bergez propose sa candidature pour une durée d'un an. Aucun autre membre souhaite intégrer le conseil syndical

Majorité absolue	Oui	784,0000	78,40 %
	Non	0,0000	0,00 %
	Total copropriété	1 000,0000	-
	Abstentions	0,0000	-
Oui	HAUSER-ETTINGER Gabrielle - Monsieur SCHWALL-BUCHHOLTZ Marie Louise - BERGEZ - DE BROSSES Anne et Antoine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

N.I. A.B.

7. APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025. POUR UN MONTANT DE 31 000€, AINSI QUE LES AVANCES MENSUELLES QUI EN DÉCOULENT.

Le syndic a annexé à la convocation le nouveau budget ainsi que la nouvelle avance à régler entre le 1^{er} et 5^{ème} jour de chaque mois et calculée au prorata des millièmes des copropriétaires.

Le syndic explique que le budget a été examiné et calculé en prenant en compte les dépenses de l'exercice N-1, clôturé et celui en cours. Le budget prévisionnel proposé est conforme aux règles budgétaires et aux prévisions réelles de consommation.

La nouvelle avance mensuelle est applicable à partir du premier jour du nouvel exercice voté. Le syndic invite les copropriétaires à instaurer un ordre permanent afin d'honorer le paiement des factures des prestataires de la copropriété. (Eau, électricité, énergie chauffage, etc.)

L'assemblée note une forte augmentation des charges d'année en année. Le syndic explique que les matières consommables notamment le gaz et l'électricité ont fortement augmenter et que ces dernières années il y a eu de nombreux index. Toutefois, l'assemblée signale que les frais de syndic sont en forte augmentation.

Majorité simple	Oui	784,0000	100,00 %
	Non	0,0000	0,00 %
	Voix exprimées	784,0000	-
	Abstentions	0,0000	-
Oui	HAUSER-ETTINGER Gabrielle - Monsieur SCHWALL-BUCHHOLTZ Marie Louise - BERGEZ - DE BROSES Anne et Antoine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE (LOI DU 30 JUIN 2022)

Le Fonds de travaux pour les copropriétés, introduit par la "loi du 30 juin 2022 modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis aux fins d'introduire un fonds de travaux", est devenu obligatoire le 1er août 2023.

L'existence d'un fonds de travaux obligatoire facilite, voire rend possible, la réalisation de travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, de transformation et de rénovation des immeubles bâtis ainsi que la mise en place d'installations de production et de stockage d'énergie à partir de sources d'énergie renouvelables.

Il permet de constituer la trésorerie nécessaire pour faire face aux frais d'entretien et d'optimisation en vue de l'utilisation rationnelle des ressources de leur patrimoine immobilier.

Le fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires. Les cotisations versées au titre du fonds de travaux sont rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession ou vente d'un lot.

La constitution d'un fonds de travaux est obligatoire même pour les toutes nouvelles constructions.

Le montant minimum s'élève à 4 060€ et financement par un appel de fonds lancé au mois d'août.

Majorité simple	Oui	784,0000	100,00 %
	Non	0,0000	0,00 %
	Voix exprimées	784,0000	-
	Abstentions	0,0000	-
Oui	HAUSER-ETTINGER Gabrielle - Monsieur SCHWALL-BUCHHOLTZ Marie Louise - BERGEZ - DE BROSES Anne et Antoine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

N.I. A.B.

9. DISCUSSION, DÉLIBÉRATION ET FINANCEMENT DU CHANGEMENT DE CHAUDIÈRE À GAZ (DEVIS EN ANNEXE)

Les copropriétaires décident de changer la chaudière avec la société DB Therm devis n°2025/022 et demande au syndic de se renseigner auprès du prestataire d'installer la chaudière au mois de septembre. Si toutefois le prestataire ne pouvait pas il demande au syndic de confirmer le devis AC Tehrmic.

Les travaux seront financés avec le fonds de travaux obligatoires et compléter avec le compte courant.

Majorité simple	Oui	784,0000	100,00 %
	Non	0,0000	0,00 %
	Voix exprimées	784,0000	-
	Abstentions	0,0000	-
Oui	HAUSER-ETTINGER Gabrielle - Monsieur SCHWALL-BUCHHOLTZ Marie Louise - BERGEZ - DE BROSSES Anne et Antoine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. DISCUSSION, DÉLIBÉRATION ET FINANCEMENT CONCERNANT LA RÉFECTION DES MARCHES D'ESCALIER (DEVIS EN ANNEXE)

Les copropriétaires valide le devis Batimodule n°029-25.

Majorité simple	Oui	784,0000	100,00 %
	Non	0,0000	0,00 %
	Voix exprimées	784,0000	-
	Abstentions	0,0000	-
Oui	HAUSER-ETTINGER Gabrielle - Monsieur SCHWALL-BUCHHOLTZ Marie Louise - BERGEZ - DE BROSSES Anne et Antoine		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. DISCUSSION PAR RAPPORT AU DEVIS ARBEX DU 25 JUIN 2025 (COPIE EN ANNEXE)

Suite à l'expertise de Arbex qui a montré des problèmes d'isolation du conduit de cheminée (absence d'étanchéité entre le solin et la cheminée), il demandé au syndic d'établir des devis de réparations rapidement. Le syndic reviendra avec ces propositions par email.

12. DISCUSSION PAR RAPPORT AUX TRAVAUX D'ÉTANCHÉITÉ ET GARDE-CORPS

Les copropriétaires vont se revoir pour faire le point sur les devis proposés au cours de l'année afin de choisir le prestaire. Le syndic fixe au 15 septembre la réponse finale afin de pouvoir commander les travaux pour le printemps.

13. POINT DIVERS

1. Monsieur et madame Bergez informent les copropriétaires qu'ils vont changer leurs fenêtres et volets. Le syndic leur rappelle l'obligation de respect d'harmonie visuel des huisseries et des volets.

2. Suite au décès de feu madame Nangeronni et la vacuité de l'appartement, il est demandé au syndic de faire le point avec les mandataires quant aux paiements de charges.

3. Le mandataire de madame Hauser relaie la demande de sa mandate pour un traitement des poutres métalliques dont les pieds sont rouillés. Le syndic fera le point la dessus qui sera discuté lors de la prochaine assemblée générale.

N.I. A.B.

Plus aucun point n'étant à l'ordre du jour, l'assemblée générale 2024 est levée à 11h45

Le Président
BERGEZ Anne

Le Secrétaire
IDIR Nourdine

Anne Bergez

✓ Certified by  yousign

Nourdine Idir

✓ Certified by  yousign

N.I. A.B.