



W059 - Résidence JEAN CHARLES
3-5, rue du Cimetière - L-1338 LUXEMBOURG
p.a. GENESIS GERANCE S.A.

PROCES-VERBAL

Assemblée générale ordinaire du 23 mai 2025

Luxembourg, le 10/06/2025

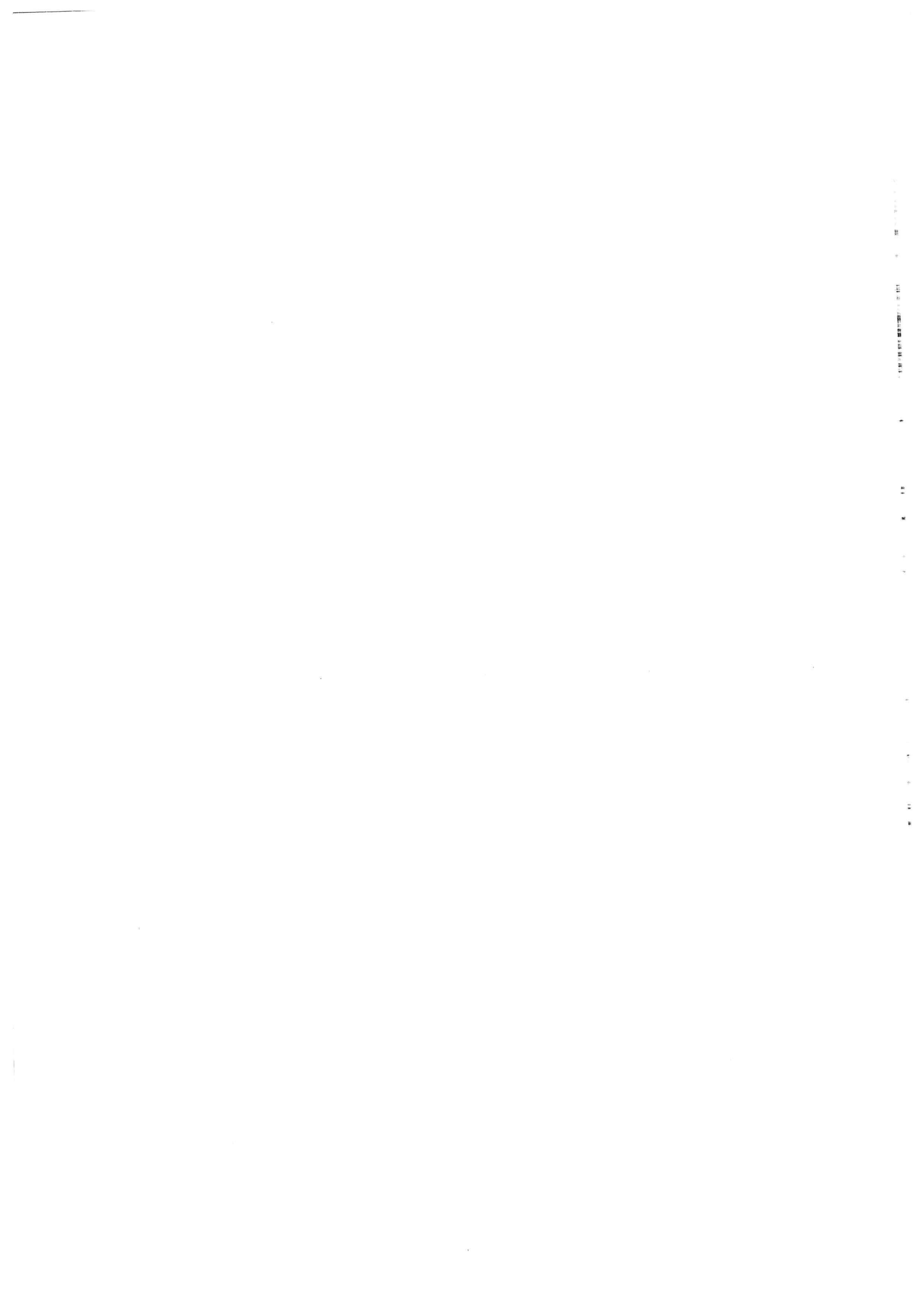
Le **vendredi 23 mai 2025 à 11 heures 30 minutes**, les membres du syndicat des copropriétaires de la résidence, W059 - Résidence JEAN CHARLES à LUXEMBOURG se sont réunis en assemblée générale ordinaire, conformément à la législation en vigueur, sur convocation régulière adressée, par le syndic, à tous les copropriétaires.

La société GENESIS Gérance S.A. était représentée par :

La convocation à l'assemblée n'a pas donné lieu à contestation de la part des personnes convoquées si bien que les copropriétaires, présents ou représentés, reconnaissent à l'unanimité avoir été convoqués en bonne et due forme pour le vendredi 23 mai 2025 à 11 heures 30 minutes.

Récapitulatif des présents et représentés

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	14	21	35
Tantièmes	630,39	369,61	1000



Résolution N° 1 : Désignation du bureau de l'assemblée et liste de présence (Art. 15).

Une feuille de présence, émargée par chaque membre de l'assemblée entrant en séance, tant en son nom personnel que comme mandataire, fait apparaître que 630,39 millièmes de quotes-parts de copropriété étaient présents ou représentés. Le quorum était donc atteint pour délibérer valablement sur toutes les questions posées à l'ordre du jour.

Conformément à l'article 8 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975, l'assemblée générale doit en début de réunion désigner son président. En l'absence de toute autre candidature, se présente pour assurer cette fonction.

Aux termes de l'article 8 du règlement grand-ducal précité, "le syndic assure le secrétariat de séance, sauf décision contraire de l'assemblée". Compte tenu du mandat du syndic, l'assemblée décide de désigner le représentant de ce dernier, à savoir :

Les candidatures sont soumises au vote de l'assemblée.

Résultat du vote :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	14	0	0
Tantièmes	630,39	0	0

A l'unanimité, il est décidé que l'assemblée générale se déroule sous la présidence de Madame de , secrétaire.

Résolution N° 2 : Présentation et approbation des comptes 2023 (Art. 15).

Cette résolution est soumise au vote.

Résultat du vote :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	14	0	0
Tantièmes	630,39	0	0

Le bilan de l'exercice 2023 d'un montant de 140.226,92 € ainsi que les décomptes généraux sont acceptés à l'unanimité.

Résolution N° 3 : Présentation et approbation des comptes 2024 (Art. 15).

représentant du syndic en fonction, donne quelques explications concernant les comptes envoyés aux copropriétaires. Il précise que la comptabilité de la résidence a fait l'objet d'un contrôle par les membres du conseil syndical.

Le syndic informe les copropriétaires crédateurs qu'ils peuvent en demander le remboursement par mail ou courrier en fournissant leurs coordonnées bancaires.

Il précise également que les soldes débiteurs doivent être régularisés endéans les 15 jours à compter de la notification du procès-verbal.

Résultat du vote :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	14	0	0
Tantièmes	630,39	0	0

Le bilan de l'exercice 2024 d'un montant de 168.883,95 € ainsi que les décomptes généraux sont acceptés à l'unanimité.



Résolution N° 4 : Décharge à donner aux membres du conseil syndical (Art. 15).

Cette proposition est soumise au vote de l'assemblée.

Résultat du vote :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	14	0	0
Tantièmes	630,39	0	0

A l'unanimité, la décharge est donnée au conseil syndical pour les exercices 2023 et 2024.

Résolution N° 5 : Quitus à donner au syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2024 (Art. 15).

Cette proposition est soumise au vote de l'assemblée.

Résultat du vote :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	12	2	0
Tantièmes	509,92	120,47	0

Le syndic n'ayant pas convoqué d'assemblée en 2024 pour l'approbation des comptes de l'exercice 2023, à la majorité de 509,92 millièmes, les copropriétaires ayant voté contre, le quitus est donné exceptionnellement au syndic pour deux exercices : 2023 et 2024.

Résolution N° 6 : Renouvellement du mandat de syndic : contrat GENESIS GERANCE (Art. 16).

Cette proposition est soumise au vote.

Résultat du vote :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	14	0	0
Tantièmes	630,39	0	0

A l'unanimité, le mandat de GENESIS Gérance SA est renouvelé aux conditions décidés lors de l'assemblée du 21/04/2023 et ce jusqu'à l'assemblée ayant à statuer sur les comptes 2025 qui devra se dérouler au plus tard au mois de mai 2026.

Résolution N° 7 : Désignation des membres du conseil syndical (Art. 16).

Cette résolution est soumise au vote.

Résultat du vote :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	14	0	0
Tantièmes	630,39	0	0

A l'unanimité, _____ et _____ sont désignés membres du conseil syndical pour une durée d'une année et ce jusqu'à l'assemblée ayant à statuer sur les comptes 2025.

Résolution N° 8 : Présentation, discussion et vote du budget prévisionnel 2025/2026 (Art. 15).

Cette résolution est soumise au vote.

Résultat du vote :	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	14	0	0
Tantièmes	630,39	0	0

Le budget 2025/2026 d'un montant de 94.800,00 € et les avances y relatives sont acceptés à l'unanimité. Les nouvelles avances mensuelles sont exigibles à partir du 01/09/2025 et payables chaque début de mois sans rappel de la part du syndic.

Résolution N° 9 : Discussion et vote concernant l'alimentation du fonds de travaux obligatoire (Art. 15).

Cette résolution est soumise au vote.

Résultat du vote :	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	14	0	0
Tantièmes	630,39	0	0

A l'unanimité, l'assemblée vote l'alimentation du fonds de travaux obligatoire d'un montant de 10.363,80 € à répartir suivant les millièmes généraux et exigible par le syndic au 30/06/2025.

Résolution N° 10 : Information, discussion et vote concernant le matériau pouvant être utilisé pour la réfection du sous-bassement de la façade avant suivant la photo envoyée (Art. 15).

Cette résolution est soumise au vote.

Résultat du vote :	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	14	0	0
Tantièmes	630,39	0	0

Après discussion et à l'unanimité, l'assemblée décide que le bureau ARBEX sera mandaté pour effectuer une recherche de l'origine de l'humidité dans les caves et le parking souterrain et pour y apporter les remèdes possibles pour pouvoir demander par la suite des devis.
S'il s'avère que le problème d'humidité n'a pas de lien avec le sous-bassement de la façade avant de la résidence, l'assemblée confirme son accord pour faire exécuter les travaux de réfection par STUGALUX y compris la partie du passage vers l'arrière.

Résolution N° 11 : Discussion et vote concernant la rénovation de la chaufferie suivant les devis joints des entreprises WEFATEC, WISAG, nécessitant un échange entre une cave privée et un local commun (Art. 15). Le devis de la société MERSCH et SCHMITZ est distribué en assemblée.

Cette résolution est soumise au vote.

Résultat du vote :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	14	0	0
Tantièmes	630,39	0	0

Après discussion et à l'unanimité, l'assemblée écarte le devis de la société WISAG et donne mandat au conseil syndical pour choisir entre les sociétés WEFATEC et MERSCH & SCHMITZ après qu'un rendez-vous sur place aura été organisé.

rappelle l'obligation d'un échange d'un local commun contre sa cave puisque le compteur gaz s'y trouve et que CREOS Gaz demande un accès continu à l'endroit où se trouve ce compteur. A l'unanimité, l'assemblée confirme que cet échange se fera sans aucun frais pour le copropriétaire pour les frais d'actes ou tous les frais en résultant ni même pour l'aménagement de ce local : porte, électricité.....

L'assemblée donne également mandat au conseil syndical, à l'unanimité, pour accepter le choix du local à échanger ainsi que des travaux à y exécuter en accord avec le copropriétaire. Pour financer l'ensemble de ces travaux, l'assemblée décide, à l'unanimité, qu'un appel de fonds, si le montant total dépasse le fonds de réserve chauffage déjà appelé, sera envoyé par le syndic une fois les entreprises choisies et les travaux commandés et sera exigible dès réception.

Pour certains points ajoutés à l'ordre du jour, les décisions votées ci-dessus y répondent et pour les autres, l'assemblée décide à l'unanimité que :

- Madame \ s'occupera de couper la végétation du voisin qui dépasse sur la parking de la copropriété,
- le conseil syndical demandera un devis pour le renforcement de la sécurité des portes d'entrée de l'immeuble,
- des porte-vélos seront installés dans les locaux communs au rez-de-chaussée,
- la réfection des couloirs des caves et des cages d'escaliers sera envisagée après que les travaux de chauffage seront terminés.

L'ordre du jour étant épuisé, le syndic demande aux copropriétaires présents ou représentés de lui faire part de leurs éventuels problèmes non abordés lors de cette assemblée générale.

En l'absence de toute autre délibération, la séance est levée à 14h30.

Achevé à Strassen.

Le Secrétaire de l'assemblée :

La Présidente de l'assemblée :

