



PROCES-VERBAL de l'Assemblée Générale Ordinaire du 9 février 2026

Les copropriétaires de l'immeuble DELICES sis 7, rue Auguste-Charles à LUXEMBOURG (L-1326) se sont réunis en assemblée générale le 9 février 2026 à 17 heures 05 minutes sur convocation adressée par le syndic.

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

L'état des signatures, à cet instant, permet de constater qu'il y a 18 copropriétaires présents ou représentés.

L'ensemble représentant 678 / 1000 millièmes.

Le président de séance est

Le secrétaire de séance est Syndic.

Récapitulatif de présence des copropriétaires

	Copropriétaires	Millièmes
Présents	19	640
Représentés	1	38
Absents	16	322
Totaux	36	1000

Listes des copropriétaires absents

1

-

1

-

Liste des copropriétaires arrivé(s) en cours d'assemblée

Liste des copropriétaires parti(s) en cours d'assemblée

NEANT

Le président, après avoir constaté que l'assemblée générale était régulièrement constituée et pouvait valablement délibérer, ouvre la séance.

Vote n° 1

Vérification des présences et adoption de l'ordre du jour. - Article 15

Les copropriétaires étant suffisamment présents ou représentés, l'assemblée générale ordinaire peut valablement délibérer sur tous les points inscrits à l'ordre du jour. Une copie de la feuille de présence est jointe en annexe.

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les présents et représentés.

Votants			
	Copropriétaires		Millièmes
Présents ou représentés	19		630
Absents (ou non votant)	17		370
Total	36		1000
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	19	0	0
Millièmes	630	0	0

Se sont abstenus : Néant
Se sont opposés à la décision : Néant
N'ont pas pris part au vote : Néant

Vote n° 2

Constitution du bureau de l'assemblée. - Article 16

Après discussions, l'assemblée générale ordinaire constitue le bureau comme suit :

- Monsieur Lahaye est nommé Président.
- Le Syndic est nommé Secrétaire.

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les présents et représentés.

Votants			
	Copropriétaires		Millièmes
Présents ou représentés	19		630
Absents (ou non votant)	17		370
Total	36		1000
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	19	0	0
Millièmes	630	0	0

Se sont abstenus : Néant
Se sont opposés à la décision : Néant
N'ont pas pris part au vote : Néant

Vote n° 3

Vérification et approbation des comptes et décomptes de l'exercice 2024. - Article 15

L'assemblée générale approuve, à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les comptes et décomptes de l'exercice 2024.

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les présents et représentés.

		Votants		
	Copropriétaires			Millièmes
Présents ou représentés	19			630
Absents (ou non votant)	17			370
Total	36			1000
		Votes dans le détail		
	Oui	Non		Abstentions
Copropriétaires	19	0		0
Millièmes	630	0		0

Se sont abstenus : Néant
 Se sont opposés à la décision : Néant
 N'ont pas pris part au vote : Néant

		Votants		
	Copropriétaires			Millièmes
Présents ou représentés	19			630
Absents (ou non votant)	17			370
Total	36			1000
		Votes dans le détail		
	Oui	Non		Abstentions
Copropriétaires	19	0		0
Millièmes	630	0		0

Vote n° 4
Quitus à donner au Syndic pour sa gestion de l'exercice 2024. - Article 15

L'assemblée générale donne, à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, quitus au Syndic pour sa gestion de la résidence pendant l'exercice 2024.

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les présents et représentés.

Se sont abstenus : Néant
 Se sont opposés à la décision : Néant
 N'ont pas pris part au vote : Néant

		Votants		
	Copropriétaires			Millièmes
Présents ou représentés	19			630
Absents (ou non votant)	17			370
Total	36			1000
		Votes dans le détail		
	Oui	Non		Abstentions
Copropriétaires	19	0		0
Millièmes	630	0		0

Vote n° 5
Décharge à donner au Conseil Syndical pour sa gestion de l'exercice écoulé. - Article 15

L'assemblée générale donne, à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, décharge au Conseil Syndical pour sa gestion de la résidence pendant l'exercice 2024.

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les présents et représentés.

Se sont abstenus : Néant
 Se sont opposés à la décision : Néant
 N'ont pas pris part au vote : Néant

Vote n° 6

Renouvellement du mandat du Conseil Syndical. - Article 16

Après discussions, l'assemblée générale ordinaire nomme les membres suivants au Conseil Syndical :

Présidente : Madame

Membre : Monsieur

La durée du mandat du Conseil Syndical est fixé à une année, renouvelable à la prochaine assemblée générale ordinaire.

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les présents et représentés.

	Votants			
	Copropriétaires			Millièmes
Présents ou représentés	19			630
Absents (ou non votant)	17			370
Total	36			1000
		Votes dans le détail		
		Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	19	0	0	0
Millièmes	630	0	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote : Néant

Vote n° 7

Renouvellement du mandat du Syndic. - Article 16

L'assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, renouvelle le mandat de syndic avec la Société Bell Real Estate Services pour une durée d'un an, et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les présents et représentés.

	Votants			
	Copropriétaires			Millièmes
Présents ou représentés	19			630
Absents (ou non votant)	17			370
Total	36			1000
		Votes dans le détail		
		Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	19	0	0	0
Millièmes	630	0	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote : Néant

Vote n° 8

Présentation et approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2025 pour un montant de 98.400 € - Article 15

L'assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, approuve le budget prévisionnel ordinaire pour l'exercice 2025 d'un montant de 98.400 euros, ainsi que les nouvelles avances mensuelles qui en découlent.

Les nouvelles avances sur charges seront adressées à chaque copropriétaire par le Syndic.

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les présents et représentés.

Votants			
	Copropriétaires	Millièmes	
Présents ou représentés	19	630	
Absents (ou non votant)	17	370	
Total	36	1000	
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	19	0	0
Millièmes	630	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote : Néant

Vote n° 9

Réapprovisionnement du Fonds de travaux obligatoire. - Article 15

Le Syndic informe l'assemblée de la publication de 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 le fonds de travaux.

La loi instaure un fonds de travaux obligatoire pour les copropriétés. Ce fonds de travaux aura pour montant minimum une cotisation annuelle calculée sur le nombre de mètres carrés de la surface énergétique et selon la classe d'isolation thermique et réparti sur base millièmes de chaque copropriétaire.

Détails du calcul :

Pour les classes énergétiques du bâtiment : A+/A/B/C = 3,00€ par mètre carré.

Pour les classes énergétiques du bâtiment : D/E = 5,00€ par mètre carré.

Pour les classes énergétiques du bâtiment : F/G/H/I = 6,00€ par mètre carré.

Le Syndic informe également les copropriétaires que la copropriété peut également décider d'augmenter le Fond annuel alloué au Fonds de travaux.

Le montant minimum du Fonds de travaux annuel de votre résidence est de 8.634,60 € (1.439,10 m² * 6,00€).

Après discussions, l'assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, approuve le Fonds de travaux pour l'exercice 2025 d'un montant de 8.634,60 €.

Le Syndic enverra à chaque copropriétaire un appel de fonds spécial calculé sur base des millièmes.

Nous tenons à rappeler qu'il a été décidé en assemblée générale, que compte tenu du caractère légal de la loi du 16 mai 1975, que le fonds de travaux obligatoire ne sera plus inscrit à l'ordre du jour et sera appelé au montant minimum légal soit 8.634,60€ sauf si un copropriétaire souhaite le faire augmenter.

La résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ** par les présents et représentés.

Votants

	Copropriétaires	Millièmes
Présents ou représentés	19	630
Absents (ou non votant)	17	370
Total	36	1000

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	19	0	0
Millièmes	630	0	0

Votes dans le détail

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote : Néant

Vote n° 10

Discussion et vote sur le remboursement des travaux de balcons non achevés. - Article 15

L'assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, approuve la clôture du dossier de recours envers la Société FC façade suite au travaux de toiture et de balcons voté en 2020 et effectués en 2021.

L'assemblée générale approuve la proposition abordé lors de la réunion du conseil syndical 24/11/2025, soit remboursé du solde créditeur du compte travaux de 10.920,86 € qui est la différence entre le montant des appels de fonds appelés 151.379,34 € et le montant des travaux réalisés en 2021 soit 140.458,48 €.

Le remboursement apparaîtra sur les décomptes 2026.

La résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ** par les présents et représentés.

Votants

	Copropriétaires	Millièmes
Présents ou représentés	19	630
Absents (ou non votant)	17	370
Total	36	1000

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	19	0	0
Millièmes	630	0	0

Votes dans le détail

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote : Néant

Vote n° 11

Discussion et vote pour l'installation de(s) caméra(s) de surveillance dans la résidence. - Article 15

L'assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, approuve la mise en place de caméra de surveillance dans la résidence.

L'assemblée générale charge le syndic de faire présente au minimum une offre pour la mise en place de deux caméras dans la résidence lors de la prochaine assemblée générale ordinaire.

La résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ** par les présents et représentés.

Votants

	Copropriétaires		Millièmes
Présents ou représentés	19		630
Absents (ou non votant)	17		370
Total	36		1000
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	2	0
Millièmes	539	91	0
<u>Se sont abstenus</u> : Néant			
<u>Se sont opposés à la décision</u> : (48/1000) (43/1000)			
<u>N'ont pas pris part au vote</u> : Néant			

Vote n° 12			
<u>Discussion et vote sur l'annexion au règlement intérieur d'une sanction financière dans le cadre du non respect de la gestion des déchets dans la résidence. - Article 15</u>			
L'assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, approuve l'annexion au règlement intérieur d'une sanction financière le cadre du non respect de la gestion des déchets dans la résidence. Ce montant est fixé à 250 euros			
La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les présents et représentés.			
Votants			
	Copropriétaires		Millièmes
Présents ou représentés	19		630
Absents (ou non votant)	17		370
Total	36		1000
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	19	0	0
Millièmes	630	0	0
<u>Se sont abstenus</u> : Néant			
<u>Se sont opposés à la décision</u> : Néant			
<u>N'ont pas pris part au vote</u> : Néant			

Vote n° 13			
<u>Discussion et vote sur la transformation du parking de Peiffer Michel. - Article 15</u>			
L'assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, demande à <ul style="list-style-type: none"> 1) de contacter la ville du Luxembourg afin d'obtenir toutes les autorisations nécessaire à la transformation du petit espace en une place de parking afin que l'assemblée des copropriétaires puisse prendre position. Ce point sera reporté à l'ordre du jour de notre prochaine assemblée générale.			
La résolution est SANS DÉCISION POSSIBLE par les présents et représentés.			
Votants			
	Copropriétaires		Millièmes
Présents ou représentés	0		0
Absents (ou non votant)	0		0
Total	0		0
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	0	0	0

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.