

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 22/09/2025 À 17:00**0029 - CAMPANULES (S0000135)
10, RUE ED OSTER
L-2272 HOWALD**

Lieu de l'assemblée : Salle de réunion AGIGEST
55, rue de Luembourg
8077 Bertrange

Procès verbal

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

8 copropriétaires sur 13 totalisant 635,7800 / 1 000,0000 tantièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 17:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- C6548 - représentant 69,3600 / 1 000,0000 tantièmes
- C6549 - représentant 57,8700 / 1 000,0000 tantièmes
- C6552 - représentant 118,4000 / 1 000,0000 tantièmes
- C6553 - représentant 126,1600 / 1 000,0000 tantièmes
- C6554 - représentant 56,6200 / 1 000,0000 tantièmes
- C6557 - représentant 75,3500 / 1 000,0000 tantièmes
- C6558 - représentant 75,4000 / 1 000,0000 tantièmes
- C6559 - représentant 56,6200 / 1 000,0000 tantièmes

Ne sont ni présents ou représentés :

- C6544 - représentant 50,8500 / 1 000,0000 tantièmes
- C6546 - représentant 62,5200 / 1 000,0000 tantièmes
- C6547 - représentant 58,6000 / 1 000,0000 tantièmes
- C6551 - représentant 70,1600 / 1 000,0000 tantièmes
- C6556 - représentant 122,0900 / 1 000,0000 tantièmes

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 15,16,17,18 de la loi du 16 mai 1975, modifiée par celle du 22 avril 1985, portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

LISTE DES RÉSOLUTIONS

1. 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 : |

Secrétaire de séance : |

Majorité simple	Oui	517,3800	100,00 %
	Non	0,0000	0,00 %
	Voix exprimées	517,3800	-
	Abstentions	118,4000	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. 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 22/07/2025 par les membres du Conseil Syndical :

Le syndic informe l'assemblée générale que les copropriétaires ayant un solde créditeur pourront être remboursés, sous conditions :

- L'assemblée générale a eu lieu, a approuvé les comptes de gestion et le PV de l'assemblée générale est signé par le président désigné,
- Remplir le formulaire « remboursement solde créditeur »,
- Que les copropriétaires ayant un solde débiteur aient régularisé leurs situations comptables,
- Que les copropriétaires soient à jour dans le paiement de leurs avances mensuelles et appel de fonds divers.

Les copropriétaires ayant un solde débiteur sont invités à régulariser leurs situations comptables entre le 1^{er} et le 5^{ème} jour du mois qui suit l'assemblée générale. À défaut, des frais de relances et d'ordonnance de paiement seront à charge du copropriétaire défaillant.

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de gestion.

Majorité simple	Oui	635,7800	100,00 %
	Non	0,0000	0,00 %
	Voix exprimées	635,7800	-
	Abstentions	0,0000	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. 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	517,3800	100,00 %
	Non	0,0000	0,00 %
	Voix exprimées	517,3800	-
	Abstentions	118,4000	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. 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 :

Majorité simple	Oui	517,3800	100,00 %
	Non	0,0000	0,00 %
	Voix exprimées	517,3800	-
	Abstentions	118,4000	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. RENOUELEMENT DU MANDAT DE SYNDIC, LA FIRME AGIGEST SA ET MANDAT AU PRÉSIDENT DE SÉANCE POUR LA SIGNATURE DU CONTRAT

L'assemblée générale renouvelle le mandat de la firme Agigest SA comme syndic pour une durée de 2 ans aux conditions de son mandat et au moins jusqu'à la date de l'assemblée générale qui approuvera les comptes arrêtés et clôturés au 31/12/2026 et donne délégation de pouvoir au président de séance pour la signature du contrat.

Majorité absolue	Oui	517,3800	51,74 %
	Non	0,0000	0,00 %
	Total copropriété	1 000,0000	-
	Abstentions	118,4000	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. RENOUELEMENT DU CONSEIL SYNDICAL.

Le syndic demande si l'un des membres du Conseil Syndical désire se désister de ses fonctions ou si un autre copropriétaire souhaite poser sa candidature.

Aucun membre du Conseil Syndical ne souhaite se désister.

ose sa candidature pour être membre du Conseil Syndical.

L'assemblée générale confirme le Conseil Syndical dans ses fonctions pour une durée de 2 ans et se compose de :

Majorité absolue	Oui	517,3800	51,74 %
	Non	0,0000	0,00 %
	Total copropriété	1 000,0000	-
	Abstentions	118,4000	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 POUR UN MONTANT DEE 43.640,01 €, 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^{ième} 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 générale approuve le budget prévisionnel pour un montant de 37.700,00 €, ainsi que les avances qui en découlent.

Majorité simple	Oui	509,6200	100,00 %
	Non	0,0000	0,00 %
	Voix exprimées	509,6200	-
	Abstentions	0,0000	-

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 5.383,80 € et financement par un appel de fonds lancé 24/10/2025.

9. MISE EN CONCURRENCE ET SOUSCRIPTION CONTRAT D'ENTRETIEN POUR L'ASCENSEUR, CONTRAT ACTUELLEMENT SOUSCRIT AUPRÈS DE OTIS.

Mise en concurrence du contrat d'entretien pour : l'ascenseur

Contrat actuellement souscrit auprès de la firme OTIS

Financement par le budget prévisionnel.

L'assemblée générale valide le devis n° T-0008172616-1 de la firme KONE et donne mandat au syndic pour la souscription du contrat.

L'assemblée donne mandat au syndic pour résilier le contrat actuellement souscrit auprès de la firme KONE et de respecter les délais de résiliation.

Majorité simple	Oui	509,6200	100,00 %
	Non	0,0000	0,00 %
	Voix exprimées	509,6200	-
	Abstentions	0,0000	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. MISE EN CONCURRENCE ET SOUSCRIPTION CONTRAT D'ENTRETIEN POUR LE NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES, CONTRAT ACTUELLEMENT SOUSCRIT AUPRÈS DE WISAG.

Mise en concurrence du contrat d'entretien pour : le nettoyage des parties communes

Contrat actuellement souscrit auprès de la firme WISAG.

Financement par le budget prévisionnel.

L'assemblée générale valide le devis n° A/007-07012025 de la firme Best Clean et donne mandat au syndic pour la souscription du contrat.

L'assemblée donne mandat au syndic pour résilier le contrat actuellement souscrit auprès de la firme WISAG et de respecter les délais de résiliation.

Majorité simple	Oui	509,6200	100,00 %
	Non	0,0000	0,00 %
	Voix exprimées	509,6200	-
	Abstentions	0,0000	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. MISE EN CONCURRENCE ET SOUSCRIPTION CONTRAT D'ENTRETIEN CHAUFFAGE/SANITAIRE, CONTRAT ACTUELLEMENT SOUSCRIT AUPRÈS DE GABBANA.

Mise en concurrence du contrat d'entretien pour : sanitaire / chauffage

Contrat actuellement souscrit auprès de la firme GABBANA.

Financement par le budget prévisionnel.

L'assemblée générale valide le devis n° 2025-016M de la firme GENISTA et donne mandat au syndic pour la souscription du contrat.

L'assemblée donne mandat au syndic pour résilier le contrat actuellement souscrit auprès de la firme GABBANA et de respecter les délais de résiliation.

Majorité simple	Oui	509,6200	100,00 %
	Non	0,0000	0,00 %
	Voix exprimées	509,6200	-
	Abstentions	0,0000	-

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. MISE EN CONCURRENCE ET SOUSCRIPTION CONTRAT D'ENTRETIEN POUR LES EXTINCTEURS ET DÉTECTEURS DE FUMÉE, CONTRAT ACTUELLEMENT SOUSCRIT AUPRÈS DE ALPI.

Majorité simple	Oui	175,0200	27,53 %
	Non	460,7600	72,47 %
	Voix exprimées	635,7800	-
	Abstentions	0,0000	-

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

13. QUESTIONS DES COPROPRIÉTAIRES SUR LA GESTION DES PARTIES COMMUNES (NON SOUMIS AU VOTE).

Les copropriétaires signalent au syndic que les locataires du rez-de-chaussée génèrent des nuisances sonores constantes.

Le syndic informe l'assemblée que des échanges ont déjà eu lieu à ce sujet avec la propriétaire du logement et que, de son côté, elle a pris les mesures nécessaires pour tenter de remédier à la situation.

Le syndic rappelle à l'assemblée qu'il est interdit de faire du bruit en dehors des horaires autorisés, notamment pour les activités suivantes (ménage bruyant, utilisation de l'aspirateur, déplacement de meubles,...etc).

Le respect de ces règles est essentiel pour préserver la tranquillité et le confort de tous les copropriétaires, conformément au règlement de copropriété.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h20.

La Secrétaire de Séance

Le Président de Séance

LOI 16 MAI 1975. MODIFIÉE PAR LA LOI DU 22 AVRIL 1985. ARTICLE 34 ALINÉA 2

«Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic».