



depuis 2003

# Immo Terres-Rouges

Tél : 26 54 08 37

CABINET IMMOBILIER

14, rue Bolivar  
L-4037 ESCH/ALZETTE

immotr@pt.lu

VENTE

LOCATION

GÉRANCE D'IMMEUBLES

## Procès verbal

Assemblée générale ordinaire du 28 octobre 2024

Le 28 octobre 2024 à 18:00, les membres du syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE PORTE DE DUDELANGE sis 79A r. Gaffelt L-3480/37B-39C rte Kayl à L3514 DUDELANGE se sont réunis en assemblée générale ordinaire sur convocation régulière adressée, par le syndic, à tous les copropriétaires.

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.

Le président de séance constate, d'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion et certifiée exacte que :

### Résolution N° 1 : Signature de la liste des présences

La liste des présences fut signée par les copropriétaires présents, respectivement représentés à 678,831 millièmes.

Voir les procurations de

à

et de

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	18	17	35
Tantièmes	679	321	1000

Liste des absents et des non représentés :

### Résolution N° 2 : Nomination d'un Président de séance, du secrétaire et des scrutateurs

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée nomme Président de séance, le secrétariat étant assuré par le syndic, et en tant que scrutatrice.

### Résolution N° 3 : Approbation des comptes de l'exercice 2023

Après les explications du syndic, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée approuve les comptes et les décomptes de l'exercice 2023.

### Résolution N° 4 : Quitus au syndic pour l'exercice 2023

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée donne quitus au syndic pour l'exercice 2023.

Boîte Postale 237  
L-4003 ESCH/ALZETTE



R.C n° B90643  
TVA : LU 19474614  
Matricule TVA : 2503 2400 095

### Résolution N° 5 : Budget prévisionnel pour l'exercice 2024

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée vote un budget prévisionnel de 104 000 euros pour l'exercice 2024. Chaque copropriétaire paiera ses avances sur charges mensuellement par virement permanent et régularisera sa situation depuis le 01/01/2024.

Le montant des avances mensuelles sur charges est calculé suivant les clés de répartition appliquées sur les comptes de charges du budget prévisionnel.

L'assemblée autorise le Syndic à modifier les avances mensuelles en fonction des augmentations du gaz, des indices, de l'eau ....

### Résolution N° 6 : Mise en place d'un fonds de réserve et/ou fonds de travaux suivant la Loi du 30/06/2022

Les parkings extérieurs ne participent pas à ce vote.

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée décide de mettre en place un fonds de réserve d'un montant de 10 000 € payable par un appel de fonds le 31/12/2024.

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée décide de mettre en place un fonds de travaux (économie d'énergie) d'un montant de 13 589,50 euros (classe isolation thermique F (Bloc A) - E (Bloc B) - F (Bloc C)) (6 € \* 602,90 m<sup>2</sup> + 5 € \* 1 279,70 m<sup>2</sup> + 6 € \* 595,60 m<sup>2</sup>) payable par un appel fonds le 01/12/2024.

### Résolution N° 7 : Renouvellement du conseil syndical pour une durée à déterminer

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée nomme M. en tant que membres du conseil syndical. Le conseil syndical est nommé pour une période de 1 an.

### Résolution N° 8 : Renouvellement du mandat du syndic IMMO TERRES-ROUGES pour une durée à déterminer

L'assemblée renouvelle le mandat du syndic IMMO TERRES-ROUGES pour une durée de 1 an.

Le Syndic étudiera la possibilité de réunir tous les copropriétaires 2 fois par an (env. mars/avril et septembre/octobre) pour faire le tour de la copropriété afin de répondre aux doléances de chacun contre rémunération.

Résultat du vote :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	14	2	0
Tantièmes	538,549	66,162	0
Ont voté contre :			
N'ont pas pris part au vote :			

### Résolution N° 9 : Discussion et vote concernant la mise en place de pompes de relevage dans les fosses d'ascenseur Bloc B (WISAG 5 435.05 € TTC + devis coffrage pour cacher les tuyaux ) et Bloc C (WISAG 4 783.94 € TTC) suite aux remontées d'eau régulières par le sol - remplacement de la pompe de relevage dans la fosse au sol du Bloc B au -1 (WISAG 4 184.54 € TTC)

Les parkings extérieurs ne participent pas à ce vote.

Le Syndic propose la firme WISAG pour réaliser ces travaux pour un montant de 14 403,53 € TTC + coffrage du tuyau dans le Bloc B (+1 404 €).

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée décide la résolution suivante :

- Mise en place d'une pompe dans la fosse d'ascenseur du bloc B et évacuation des eaux par un tuyau au plafond qui sera connecté dans l'armoire + devis coffrage pour cacher les tuyaux
- Changer la pompe de relevage dans la fosse au sol du bloc B en mettant une pompe qui permettra de diminuer le niveau de l'eau dans cette fosse et donc sous la dalle du bloc B (actuellement le niveau restant de l'eau dans la fosse est au niveau de la dalle ce qui expliquerait pourquoi il y a en permanence des remontées d'eau aux pieds des murs)
- Mise en place d'une pompe dans la fosse d'ascenseur du bloc C et évacuation des eaux par les garages
- Le Syndic demandera une 2ème offre à une autre firme afin de comparer les prix
- Mandat est donné au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise à engager.

Le financement de cette opération se fera par un appel de fonds de 14 403,53 € TTC + 1404 € TTC = 15 807,53 € en date du 16/03/2025.

Les travaux seront engagés rapidement et avancés par le fonds de réserve en attendant l'appel de fonds.

**Résolution N° 10 : Résiliation du contrat DIAMANT OTIS sur les 3 ascenseurs (12 320 € TTC/an avec POST - 3\*11 visites) et remplacement par un contrat BASIC SCHINDLER (7 654,14 € TTC / an avec GSM - 2\*6 visites + 1\*11 visites)**

Les parkings extérieurs et le commerce ne participent pas à ce vote

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée décide de résilier le contrat DIAMANT OTIS et de signer un nouveau contrat BASIC avec la firme SCHINDLER.

Les pénalités de résiliation du contrat OTIS seront déduits du contrat SCHINDLER la 1ère année (estimation 4 500 €).

La firme SCHINDLER offre également le remplacement des 3 lignes téléphoniques par 3 kits GSM suite au passage tout numérique de la POST (valeur approx. de 3 000 €)

**Résolution N° 11 : Règlement communal de la Ville de DUDELANGE du 11/11/2022 concernant la gestion des déchets applicable au 31/12/2025**

Les parkings extérieurs et le commerce ne participent pas à ce vote

Selon les informations reçues du Service Ecologique de la Ville de DUDELANGE, les cages d'escaliers Bloc A et Bloc C ne seront pas concernées car inférieures à 10 appartements.

Le Bloc B (13 appartements) ne pourra pas appliquer cette réglementation car la porte de sortie du local poubelles mesure 92 cm alors que le grand container gris mesure 107,5 cm.

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée accepte la possibilité de recevoir une dérogation de la part de la Ville de Dudelage afin de rester dans l'organisation actuelle.

**Résolution N° 12 : Discussion et vote concernant l'empiètement du voisin Kayl L-3514 DUDELANGE sur le terrain de la copropriété (33 cm) suite à la construction d'un chemin pour personne handicapée**

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée décide de tolérer la situation comme elle se présente sur le terrain en date du 04/06/2024.

Ceci n'aura aucune conséquence sur la limite du terrain de la copropriété qui restera toujours comme fixée lors du mesurage 2321 en date du 25.03.1993.

La copropriété se réserve le droit de revenir à ses droits plus tard.

Le Syndic enverra un courrier recommandé à \_\_\_\_\_ afin de l'informer de cette disposition.

Le Syndic relancera le Service du Cadastre pour le mesurage non officiel à l'arrière de la maison du voisin.

**Résolution N° 13 : Réalisation des menus travaux des 3 entrées de l'immeuble (crépi, maçonnerie, plinthes décollées ....) (devis JC CONSTRUCTIONS 8 700 € TTC, ALLO SERVICES 4 232,54 € TTC et LSCF 7 058,60 € TTC) - à réactualiser**

Les parkings extérieurs et le commerce ne participent pas à ce vote

Le Syndic explique les 3 solutions proposées par les 3 entreprises ainsi que les murs concernés par la réparation.

L'assemblée décide de réaliser les menus travaux des 3 entrées de l'immeuble (crépi, maçonnerie, plinthes décollées ....)

Résultat du vote :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	10	8	0
Tantièmes	263,275	246,139	0

Ont voté contre :

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée choisit la firme ALLO SERVICES pour un montant de 4 232,54 € TTC à réactualiser (le solde sera réparti dans les prochains décomptes).

Le financement de cette opération se fera par un appel de fonds le 01/05/2025.

Les travaux seront réalisés en 05-06/2025.

**Résolution N° 14 : Décision à prendre concernant les soldes débiteurs/créditeurs des vendeurs qui ne sont plus propriétaires dans la copropriété PORTES DE DUDELANGE (solde total créditeur de 2 805,13 € au 04/09/2023)**

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée décide de placer les soldes débiteurs/créditeurs des vendeurs qui ne sont plus propriétaires dans la copropriété (crédit de 2 805,13 €) sur le fonds de réserve.

**Résolution N° 15 : Discussion concernant la pose de panneaux solaires dans les espaces verts pour produire de l'électricité (demande de M. )**

Les parkings extérieurs ne participent pas à ce vote.

Après discussion, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée décide de retirer ce point de l'ordre du jour.

**Résolution N° 16 : Divers**

Les habitants de l'immeuble ne respectant pas l'interdiction de déposer des encombrants et ordures dans les parties communes, ils se chargeront de mettre un grillage pour priver l'accès au renforcement situé dans les garages entre le local vélos et les escaliers d'accès à l'espace vert.

L'assemblée décide de mettre en place un boîtier à code à côté de la porte du local vélos dans les garages. Ce boîtier contiendra la nouvelle clé du local. Les habitants souhaitant accéder à ce local devront demander le code à la personne dont les coordonnées seront affichées sur le boîtier ou à côté du boîtier. Il aura en charge de modifier le code régulièrement et réaliser l'installation de ce système (factures à envoyer au Syndic pour répartir dans les prochains décomptes).

L'assemblée demande au Syndic de convoquer une assemblée générale extraordinaire au printemps 2025 avec les points suivants à l'ordre du jour :

- Autorisation à donner à 2N PET FOODS INTERNATIONAL SàRL de mettre en place une enseigne lumineuse en façade sur rue en remplacement de l'enseigne LUX JB IMMO (projet à présenter par 2N PET FOODS INTERNATIONAL SàRL)
- Réalisation d'une étude afin de diagnostiquer et trouver des solutions au problème de remontées des eaux par le sous-sol dans les cages d'escaliers B et C (Le Syndic demandera 1 offre à un bureau d'études)
- Réalisation du bornage officiel et définitif par le Service du Cadastre (un appel de fonds de 5 000 € prévisionnel a été réalisé le 01/01/2024)

et informent qu'elles ont de l'eau jaune dans leurs appartements. Le Syndic demandera à la firme d'intervenir chez pour vérifier le problème.

*L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, l'assemblée fut levée par le Président de séance à 22h00.*

«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, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale».

Le syndic/secrétaire

Le Président de séance