

A.C.P. Résidence CLOS LES MARLIRES
Numéro d'entreprise: 0.875.096.386
Rue de Remouchamps, 34-36 4141 LOUVEIGNE
c/o RAWAY SYNDIC s.r.l
SA : Rue de la Gare, 4 à 4900 SPA
TEL : 087/47.49.95 G.S.M. 0496/87.37.84
Courriel : boris.raway@rawaysyndic.be

Spa, le 08 janvier 2026.



ACP CLOS LES MARLIRES
c/o RAWAY SYNDIC SRL
Rue de la Gare, 4

4900 SPA

ACP CLOS LES MARLIRES c/o RAWAY SYNDIC SRL,

Concerne : A.C.P. Résidence Clos Les MARLIRES à LOUVEIGNE
Assemblée générale ordinaire des copropriétaires
N/Réf. : CLOS/PV-AGO-260108

demande pour prendre la parole et faire un préambule.

Nous avons le plaisir de vous communiquer ci-après le PV de l'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE des copropriétaires qui s'est tenue ce mercredi 08/01/2026. L'AG souhaite la bienvenue aux nouveaux propriétaires.

1. Après signature de la liste des présences il apparaît que 13 copropriétaires sur 24 totalisant 5.114/10.000^{èmes} de la copropriété sont présents ou représentés, le quorum légal requis étant atteint l'AG peut valablement délibérer sur les points à l'ordre du jour et la séance est ouverte à 18h55. L'AG souhaite la bienvenue aux nouveaux propriétaires.
2. A l'unanimité l'AG nomme Monsieur DE MAESENEIRE comme Président de l'AG et comme membre du bureau qui vérifie l'exactitude de la liste des présences et des procurations et le syndic en tant que secrétaire de séance.
3. Les comptes ont été vérifiés et approuvés par les vérificateurs aux comptes. Le rapport a été envoyé en même temps que les convocations. Le rapport donne des explications sur les comptes et la manière dont la vérification a été réalisée. Il attire l'attention de l'AG sur le fait que certains propriétaires ne payent pas régulièrement leurs provisions pour charges. Il serait indispensable que les propriétaires réalisent un ordre permanent. Au niveau des frais d'entretien et des travaux, le manque de trésorerie de la résidence pose problème. Le vérificateur aux comptes insiste pour que les propriétaires qui doivent des soldes les régularisent immédiatement et que les soldes en faveur des propriétaires soient remboursés rapidement.
4. A l'unanimité l'AG approuve les comptes 2024-2025, le bilan arrêté au 31/10/2025.
5. Le syndic expose le budget 2025-2026 qui a été établi sur base des frais de l'exercice 2024-2025 indexés et pondérés, soit **79.749,79 €**. A l'unanimité l'AG décide de réaliser un apport dans le fonds de réserve lors de cet exercice de 10.000,00 € à la place de 5.000,00 €. Le syndic transmettra aux propriétaires un nouveau budget adapté et les nouvelles provisions pour charges. Après discussions, l'AG décide à l'unanimité d'accepter les nouvelles provisions pour charges 2025-2026 et le budget adapté et de donner décharge aux vérificateurs aux comptes et au syndic pour l'exercice écoulé.

6. A l'unanimité, l'AG nomme vérificateurs aux comptes pour l'exercice 2025-2026. comme
7. Lors de la dernière AGO, ont été nommés comme membre du Conseil de Copropriété. Malheureusement deux membres ont démissionné. posent leurs candidature pour être membres pour l'exercice 2025-2026. Après discussions, l'AG décide à l'unanimité de nommer comme membres pour une durée d'un an.
8. Le syndic explique à l'AG que l'entretien des abords extérieurs a donné satisfaction lors de l'exercice passé à l'exception d'un petit bémol pour la seconde taille des tuyas. Après discussions, l'AG décide à l'unanimité de conserver la société actuelle pour l'exercice 2025-2026.
9. Le syndic expose que le muret a été à nouveau accroché début novembre 2025 par une dame qui réalisait une manœuvre. Une déclaration de sinistre a été rentrée à la compagnie et une indemnisation a déjà été reçue sur le compte de la copropriété. La remise en état n'a pas été commandée dans l'attente de cette AGO et des décisions. Pour rappel, le Conseil de copropriété avait proposé plusieurs solutions. De plus, ce parking est privatif et il est très souvent utilisé par des résidents d'appartements. L'AG décide à l'unanimité de placer des rochers devant le muret régulièrement accidenté et de le diminuer encore en fonction du déboitement actuel. Les frais seront couverts par l'indemnité reçue de la compagnie d'assurance.
10. et le syndic expose à l'AG que l'architecte qui a été mandaté lors de la dernière assemblée Générale extraordinaire n'a pas eu le temps de travailler sur le projet, pour cause de problèmes dans sa structure en interne. Le syndic a interrogé une firme afin d'avoir une idée de budget pour envisager de couvrir la cour intérieure avec un toit vitré. Cela aurait solutionné les entrées d'eau sans devoir intervenir sur le sol et aussi de créer un espace convivial. Le coût serait de +/- 212.000,00 € TVAC 6%. Le syndic expose que ont des taches de calcaire sur leur véhicule qui est stationné en-dessous d'une fuite. Les frais de retrait et de polissage de la carrosserie (+/- 300,00 €) seront ajoutés dans les charges de l'exercice. Après discussions, l'AG décide de continuer à travailler avec l'architecte Monsieur SEREXHE (Synergie Architecture SRL). Le syndic et le Conseil le relanceront afin d'avoir un retour pour fin mars 2026 au plus tard, d'avoir un rapport et un calendrier de première intervention.
11. Le syndic expose que l'emplacement de parking a été adjugé/vendu pour la somme de 20.550,00 €. Le géomètre Brouwier a réalisé les plans, adaptation des quote-part de l'emplacement vendu et demandé la pré cadastration de l'emplacement. Le notaire instrumentant a reçu l'entièreté des informations début décembre 2025. L'acte et la mise en conformité des statuts devraient ne plus tarder.
12. Le syndic expose que depuis la vente de l'emplacement PMR, un résident stationne son véhicule sur l'emplacement PMR qui a été déplacé devant le patio. Pour une information complète, le résident possède un emplacement au sous-sol. Ce dernier n'a plus la possibilité de l'utiliser car trop étroit à cause de l'usage de sa chaise roulante. Après analyse, l'espace est présent pour lui permettre de sortir avec sa chaise. Cette situation pose problème sur le principe de privatisation d'un espace commun pour un usage privatif. Les statuts et le ROI ne mentionnent pas clairement l'utilisateur de cet emplacement PMR (résidents, visiteurs, durée ..). Le syndic propose de clarifier la situation. Après discussions, l'AG décide d'adapter le ROI en mentionnant que l'emplacement PMR est réservé aux visiteurs/résidents et pour une durée maximale de 30 minimum. De plus, l'AG demande que l'emplacement PMR soit marqué au sol du côté gauche et affiché

13. Le syndic expose à l'AG que les chaudières au mazout ne pourront plus être remplacées très prochainement en cas de panne importante. Il s'agit des normes européennes. Actuellement, aucune date n'a encore été arrêtée. Plusieurs possibilités de changement sont possibles, chaudière au gaz avec citerne commune, chaudière à bois avec silo commun, pompe à chaleur individuelle. Pour rappel, le coût pour le remplacement pour réaliser une transition au gaz serait de +/-43.000,00 € TVAC 21%, remplacement de la chaudière actuelle pour une nouvelle chaudière mazout à condensation (gain d'énergie) +/- 27.000 € TVAC 21%. Après discussions, l'AG décide à l'unanimité de postposer le point lors d'une prochaine AG.
14. Le syndic expose à l'AG qu'il y a de plus en plus d'incivisme au sein de la copropriété. Les conteneurs sont abandonnés à rue ainsi que les papiers/cartons pas toujours bien fermés ou ficelés. Stationnements intempestifs devant le porche ce qui pose problème pour le passage des résidents et visiteurs. Après discussions, l'AG demande au syndic de fournir réaliser un courrier toutes boîtes afin d'essayer de conscientiser les résidents.
15. Divers : Le syndic explique à l'AG que l'entretien des parties communes intérieures ne donnent pas satisfaction à certains résidents, des offres complémentaires ont été demandées et les budgets sont supérieurs, après discussions l'AG décide qu'un rappel aux résidents sera fait pour que ces derniers respectent aussi le travail de la société; interroge
l'AG par rapport à la possibilité de réaliser le placement d'une borne pour réaliser des recharges lentes sur son emplacement de parking et peut-être sur d'autres dans le futur. La loi sur la copropriété a évolué et autorise ce type d'équipement sous certaines conditions. La copropriété devrait prendre position sur le trajet du câblage entre le local des compteurs électriques et les emplacements de parking. Dans certaines résidences, il a été décidé notamment de réaliser le placement d'un chemin de câbles commun afin d'éviter trop de percements et rationaliser les frais. Après discussions, l'AG demande au syndic d'avoir un avis du SRI, de vérifier la puissance possible électrique de la résidence, en cas d'avis positif d'avoir un devis pour placer un chemin de câbles et d'en rediscuter lors de la prochaine AGO ; demande
le syndic demandera aussi au SRI la législation en vigueur par rapport à la détection pour les détecteurs de fumée.

L'ordre du jour étant épuisé, le PV est relu, modifié, approuvé, imprimé, signé, distribué et le Président lève la séance à 20 heures 45.

Veuillez agréer, ACP CLOS LES MARLIRES c/o RAWAY SYNDIC SRL, l'expression de nos sentiments distingués.

A.C.P. Résidence ~~Clos~~ Les Marlires
Le syndic,