

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 11 juin 2025.



ACP CLOS LES MARLIRES

c/o RAWAY SYNDIC SRL

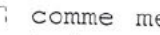
Rue de la Gare, 4

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-AGE-250611

Nous avons le plaisir de vous communiquer ci-après le PV de l'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE des copropriétaires qui s'est tenue le 11/06/2025.

1. Après signature de la liste des présences il apparaît que 16 copropriétaires sur 24 totalisant 7.265/10.000^{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 18h10. L'AG souhaite la bienvenue à la nouvelle propriétaire.
2. A l'unanimité l'AG  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. A la demande du Conseil de Copropriété, cette AGE a été convoquée afin de rediscuter du problème de la réfection de la cour intérieure. L'architecte Monsieur Serexhe a été invité afin de donner un avis éclairé. Ce dernier expose à l'AG qu'il est venu voir les infiltrations visibles au niveau du plafond du garage. Malheureusement, il est difficile de déterminer avec certitude l'origine exacte de l'entrée d'eau. Il propose de réaliser une dépose partielle de la finition (klinkers, stabilisé et nappe drainante) le long des murs des façades afin de vérifier l'étanchéité à cette jonction. Il a eu sur un autre chantier le même type de problème et le travail par phase a pu solutionner les infiltrations d'eau. Monsieur Serexhe propose son aide lors de l'ouverture du chantier et lors des travaux. Ses prestations seraient facturées à l'heure. Après discussions, l'AG décide à l'unanimité d'avoir un devis de l'architecte Serexhe pour connaître le coût de ses prestations et décide dès réception de mandater le Conseil de copropriété pour accepter le devis proposé. En cas de besoin, l'AG décide aussi de mandater le Conseil de copropriété pour prendre les décisions éventuelles de concert avec l'architecte.

4. Le syndic expose à l'AG les problèmes rencontrés avec certains véhicules qui sont stationnés aux endroits non autorisés (le long du mur de droite et devant le porche ainsi que sur l'emplacement PMR situé dans le garage). Pour rappel, le ROI mentionne que rien ne peut-être entreposés ou déposés dans les parties communes et que l'emplacement PMR est pour les visiteurs et non pas pour les résidents. Malgré différents rappels, rien ne change, les propriétaires/résidents sont en défaut. Une solution serait d'entamer une procédure devant le juge de paix afin d'avoir un jugement avec une astreinte journalière en cas de non-respect du ROI. Après discussions, l'AG décide à l'unanimité d'entamer une procédure à l'encontre des propriétaires/résidents contrevenants. 437 quotités s'abstient.
5. Le syndic explique à l'AG qu'il a fait la demande à l'étude du notaire AMORY pour la vente de l'emplacement PMR en sous-sol à plusieurs reprises sans avoir de retour positif et concret. Le syndic a donc changé d'étude notariale et propose de passer l'ensemble des démarches auprès du notaire Benjamin Poncelet de Liège. Ce dernier estime que le prix comme valeur de base 15.000 € pour cet emplacement. Le géomètre Monsieur Brouwier réalisera la prise de mesure afin de déterminer la quote part de l'emplacement vendu le 17 juin prochain. Après discussions, l'AG décide à l'unanimité de privatiser l'ancien emplacement PMR ainsi que sa vente et de mandater le syndic pour signer l'acte chez le notaire Poncelet. **Le syndic propose aux propriétaires d'envoyer leurs offres d'achats au syndic pour le 30 juin 2025 au plus tard avec une mise à prix minimum de 15.000 €.**
6. Divers : Madame H. désire que le projet du parking avant puisse avancer rapidement car certain de ses patients abîment leurs véhicules. Pour rappel, il avait été décidé lors de la dernière AGO de créer un parterre. Les trois propriétaires des rez-de-chaussée commerciaux s'arrangeront entre eux ; s'interroge par rapport à la date pour le changement des compteurs d'électricité (compteur intelligent) Le syndic donne lecture du mail de chez RESA : Comme expliqué par téléphone, actuellement, vous demandez le remplacement de 38% de votre parc. Le travail en masse ne peut être effectué avec un si faible pourcentage; d'autant plus que nous devons changer nos procédures habituelles. De ce fait, nous vous invitons à remplir le formulaire ci-joint (1 par résidence avec la confirmation de chaque n° EAN nécessitant le remplacement du compteur associé). Le traitement de chaque dossier ouvert se fera de manière habituelle avec envoi d'une offre de prix gratuite. Pour chaque ensemble, nous demandons une photo de chaque compteur ainsi qu'une photo de l'ensemble. Celles-ci sont indispensables car nous devons vérifier (afin d'éviter une visite sur place) que nous aurons la place nécessaire pour intégrer les nouveaux compteurs au vieil ensemble. Le syndic explique qu'il est difficile de ce fait d'avoir le remplacement. Après un tour de table, 10 copropriétaires complémentaires donnent leurs accords, de ce fait le syndic a assez de compteurs à remplacer pour une action collective.

L'ordre du jour étant épuisé, le PV est relu, modifié, approuvé, imprimé, signé, distribué et le Président lève la séance à 19 heures 30.

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,