

«ClT\_Titre» «ClT\_Nom»

«ClT\_Nomcpl»

«ClT\_Adresse»«ClT\_boite»

«ClT\_Pays»-«ClT\_CodePost» «ClT\_Localite»

ClT\_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence  
Centre OPERA A.C.P., place de la République Française 35 à 4000 LIEGE 1  
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire Recommencée du 6 septembre 2023**

Sont présents ou valablement représentés : 7 propriétaires sur un total de 37

soit : 43.468 quotités sur un total de 100.000

S'agissant d'une seconde Assemblée Générale, l'Assemblée peut valablement délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour, quel que soit le quorum.

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des quotités dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de quotités supérieur à la somme des quotités dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les abstentions et votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul des pourcentages et des majorités.

Le syndic rédige le procès-verbal avec indication des majorités obtenues et mentionne le nom des propriétaires qui ont voté contre la décision prise par l'Assemblée ou se sont abstenus.

La minute signée des résultats des votes par les propriétaires au terme de l'assemblée et la liste de présences sont déposées au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 9H15

Résumé des discussions et décisions prises

**1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5) (100.000 Q concernées)**

Président : Monsieur VANHAEREN

Secrétaire : Monsieur VASSEUR

Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>43468</b>	43468		

Entrée de Madame BARRAS 2179Q ⇒ Total : 45.646 Q

Procès-verbal

**Copropriété Centre OPERA A.C.P. - n° entr. : 0.850.598.740 c/o ADK SYNDIC**

*Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège*

RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 - Agréé I.P.I. n° 100.022

Organisme de garantie : AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730.390.160

## 2. Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières

(Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue :

- Encapsulage d'éléments amiantés pour 8.745€
- Placement de deux volets à l'entrée des parkings pour 15.187,73€
- Percement de trous dans le mur des garages pour faire baisser la pression sous la dalle et création d'une rigole pour collecter les eaux : 10.669,74€
- Remplacement d'une double porte RF au -1 pour 6.802,37€
- Achat de marbre pour la Galerie pour 12.826€

En ce qui concerne les postes « énergies », grâce aux contrats cadres souscrits par ADK, la copropriété a pu bénéficier de baisses substantielles et de prix fixes pour les années 2021 et 2022.

En ce qui concerne l'électricité, les copropriétés ont pu bénéficier pour les compteurs communs d'un prix de 49,78 €/MWh en mono-horaire HTVA, coût d'abonnement de 0,00 €/an et hors frais de gestionnaire de réseau (non négociables).

En ce qui concerne le gaz, les propriétaires n'ont pas pu bénéficier du contrat cadre gaz souscrit pour les copropriétés puisque l'approvisionnement dépendait de la Province. Ce poste a de ce fait subi une augmentation fulgurante.

Il est demandé au syndic d'interroger la Province sur le type de contrat gaz souscrit (prix, durée, ...).

A partir du 1er janvier 2023, les contrats cadres sont nécessairement, au vu des conditions exceptionnellement volatiles des marchés, passés en prix variables.

L'augmentation qui en résulte devra donc être incorporée dans les budgets de charges

Ces prix sont revus tous les mois (et non par trimestre). Les avantages liés aux fluctuations (dont diminutions) des tarifs ne sont donc pas « retardés ».

Point sur les/le contrat(s) d'assurance :

- Assurance Incendie : police n° : C 705 101 - Courtier : PECHARD - compagnie : AXA – franchise DE : 2500
- Assurance Bris de machine : police n° : 730 356 023 - Courtier : PECHARD - compagnie : AXA
- Assurance RC Objective (obligatoire quand accessibilité au public): police n° : 700 545 055 - Courtier : PECHARD - compagnie : AXA
- Assurance RC Exploitation : police n° : ACA 001 610 210 - Courtier : PECHARD - compagnie : Allianz
- Assurance LOI : police n° : 01 AT 00 21 48 16 - Courtier : PECHARD – Compagnie : Allianz
- Assurance RC Conseil copro : police n° : ZCN600062729 - Courtier : PECHARD - compagnie : Allianz

Le syndic précise qu'aucun autre changement notable n'est à signaler.

L'assemblée en prend acte.

### 3. Mise en conformité de la copropriété

#### a) Obligations légales – point de la situation / décision :

- Conformité électrique des communs :  
Le rapport de conformité est valable jusqu'au 23/06/2023 (en demande de renouvellement)  
Il faut un rapport chaque année car lieu ouvert au public
- Entretien des chaudières :  
Entretien à charge de la Province
- Matériel incendie :  
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
  - Extincteurs : BUSINESS FIRE -> 18/08/2024
  - Exutoire : GIMI -> 30/09/2023
  - Eclairages de secours : BLANDINA -> 10/10/2023
  - Dévidoirs : BUSINESS FIRE -> 18/08/2024
  - Alarme Incendie : GIMI -> 05/06/2024
  - Sprinklage : EMS – 13/04/2024
  - Portes RF : BLINDOOR -> 30/11/2023
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :  
Un permis de classe 2 a été introduit le 09/06/2017 (validité 20 ans) pour les parkings via Solico
- Ascenseur(s) :  
La dernière analyse de risques a été effectuée le 10/03/2020  
Attestations de régularisation obtenues le 24/03/2021 pour AR 2020  
La prochaine analyse de risque devra être effectuée en 2035
- Amiante :  
Un inventaire amiante a été réalisé le 30/07/2020 pour la partie parkings  
Attestation d'encapsulation reçue le 19/01/2021  
Un rapport de suivi d'inventaire amiante est réalisé chaque année.
- Pompiers / Mise en Conformité Incendie (MCI):  
Le dernier rapport des pompiers date du 18/06/2019. Les travaux ont été effectués pour se mettre en conformité (aménagement d'une sortie de secours via la rampe des garages n'a pas été réalisé comme le demande le service régionale incendie de Liège et Environnements). Nous avons eu la visite des pompiers en juin et attendons le rapport à ce jour.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

#### b) Adaptation des statuts de la copropriété : point de la situation.

Mission a été confiée à Madame BARRAS pour avancer dans l'adaptation des statuts.

Madame BARRAS a fini le relevé des décisions prises en AG depuis de très nombreuses années. Le conseil de copropriété va revoir les anciennes décisions prises à l'époque afin de voir si elles doivent être appliquées. Lors de la prochaine AG, celles-ci seront entérinées. La copropriété octroie encore une vingtaine d'heures pour que Madame BARRAS parachève son travail.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>45646</b>	45646		

**4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022/2023 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs** (100.000 Q concernées)

(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 31/12/2022, le total des charges s'est élevé à 842.682,21€ contre 707.700,58€ l'exercice précédent.

Les DL se sont élevées à 711.761,67€ contre 599.526,89€ en 2021

Les DP se sont élevées à 130.920,54€ contre 108.173,69€

Dépenses : TOTAL Locataires (711.761,67€ pour 2022) - Propriétaires (130.920,54€ pour 2022)

- Dépenses générales (100.000 quotités)	DL 10 =	56.157,87€	DP 10 =	
62.707,13€				
- Galerie (36.000 quotités) :	DL200 =	473.955,48€	DP200 =	35.548,19€
- Bureaux (17.000 quotités) :	DL201 =	34.293,11€	DP201 =	8.676,70€
- Parkings (16.000 quotités) :	DL202 =	78.668,80€	DP202 =	8.166,31€
- Banque (31.000 quotités)	DL203 =	8.051,29€	DP203 =	
15.822,21€				
- Bureaux (sauf ULIEGE) (7.555 quotités) :	DL204 =	9.410,20€		
- Dépenses privatives d'eau sur base des décompteurs à répartir :				51.225,42€

Il est à signaler que la VILLE DE LIEGE n'a pas appliqué la taxe sur la rampe d'un montant de 10.048,51€ (montant non provisionné dans les comptes 2022). Si l'on ne reçoit pas la facture en 2023, il est demandé de provisionner le montant.

Etat des fonds de réserve à la clôture (100.000 quotités concernées)

- Immeuble (100.000 quotités) :	25.473,24€
- Banque (31.000 quotités) :	44.396,77€
- Galerie (36.000 quotités) :	27.499,18€
- Parkings (16.000 quotités) :	13.185,39€
- Bureaux (17.000 quotités) :	- 20.442,720 €
- Fonds de réserve réfection étanchéité sans ULIÈGE (80.006,5 quotités) :	240.019,50€
- Fonds de réserve façade + étanchéité toit, bureaux sans ULIÈGE (7.555 quotités) :	342.273,01€
- Fonds de réserve façade + étanchéité toit, bureaux avec ULIÈGE (17.000 quotités) :	84.058,65€
- Fonds de réserve façade + étanchéité toit, Galerie avec ULIÈGE (36.000 quotités) :	10.177,50€
- Fonds de réserve façade + étanchéité toit, Galerie sans ULIÈGE (25.451,5 quotités) :	65.926,00€

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte de :

- Augmentation du poste chauffage de 53.465€
- Augmentation du poste gardiennage de 38.043€
- Augmentation du poste « eau » de 12.849€ (passage de 4.161 M3 à 5.885 M3)
- Augmentation des travaux de 28.399€

Les dossiers contentieux représentent un montant total de 16.876,21€

- AKY-IMMO doit 1.831,27€

Dans ce dossier, l'huissier a procédé à une saisie exécution immobilière le 11 mai 2023. L'avocat prépare la requête en désignation de Notaire sur pied de l'article 1580 du Code Judiciaire aux fins de procéder à l'adjudication du bien. Nous solliciterons la désignation du Notaire Ariane DENIS.

- KTD 15.044,94€

Maître LHOEST succède dans ce dossier à son estimé confrère feu Maître RIKKERS. Une saisie exécution immobilière a été réalisée le 13 décembre 2019, transcrit le 17 décembre 2019. Le Notaire Olivier CASTERS a été désigné par ordonnance du 7 janvier 2020 de procéder à l'adjudication du bien, avant notre intervention.

Malgré les rappels et nombreux courriels à l'attention du Notaire, l'avocat n'a obtenu aucun retour. Lorsque Maître LHOEST l'a au téléphone, il promet d'avancer, sans suite hélas.

La saisie est arrivée à expiration le 17 décembre 2022. L'avocat a sommé le Notaire d'introduire une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance et de prendre en charge les frais de la nouvelle saisie à venir et également de lui retourner le dossier de procédure original afin que l'huissier puisse reprendre la procédure d'exécution. À nouveau, pas de retour.

A défaut de retour du Notaire, Maître LHOEST envisagera d'introduire une procédure en responsabilité à l'encontre de ce dernier.

Madame BARRAS confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>45646</b>	45646		

#### Répartition des frais relatifs à la réfection des façades et de la terrasse-toiture

L'ensemble des documents (tableaux) ont été transmis en 2022 aux propriétaires en vue de pouvoir les entériner et répartir les dépenses sur l'entité générale, les bureaux et la galerie ainsi que les frais privatifs.

Il avait été décidé que le poste « installation de chantier » d'un montant de 26.472,53€ soit réparti pour 50% sur les 100.000 quotités et 50% à charge des bureaux et Galerie.

Les copropriétaires avaient entériné les clés de répartition sous réserve de vérification des chiffres par M. ANTOINE et Mme BARRAS.

Pour rappel, le montant total des appels de fonds pour les travaux, versement de l'ULIEGE inclus, s'élève à 1.219.478,01 €.

Une somme de 95.518,51 € (factures Dethier et DL Consult) ayant déjà été répartie sur la Galerie et les Bureaux, le delta soit un crédit de 31.005,22 € fera l'objet d'une régularisation pour finaliser la répartition. (voir tableau final de répartition en annexe).

Cette régularisation sera jointe au prochain appel de fonds.

Après l'assemblée, la répartition des frais sera faite et la quote-part pour les travaux privatifs seront réclamés aux propriétaires concernés.

L'Assemblée approuve la répartition des frais relatifs à la réfection des façades et de la terrasse-toiture.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
45646	45646		

## 5. Décharge

(100.000 Q concernées)

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

Chaque vote recueillant le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
45646	45646		

## 6. Travaux – décision – mode de financement

### a) Problème d'infiltrations dans les parkings : évolution du dossier (100.000 Q concernées)

Lors de la dernière assemblée, il avait été décidé de forer au travers de la paroi moulée des trous pour tenter de faire baisser la pression sous la dalle des garages. Malgré le percement de trous à deux reprises, il y a toujours de la pression sous la dalle. Nous venons donc de commander une nouvelle série de 6 percements (468€ HTVA/carottage) pour tenter de diminuer la pression. Après le percement d'un trou, il a été difficile de canaliser l'eau sortante et l'entrepreneur n'a donc pas poursuivi son travail. En ouvrant le bouchon mis au 2<sup>ème</sup> de l'eau sort encore mais la pression est nettement moins forte.

La copropriété décide d'attendre un retour des dirigeants de la SA PARKING OPERA afin de voir si des désordres réapparaissent au niveau du sol avant de faire de nouveaux trous.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
45646	45646		

### b) Sécurisation de la section de la Galerie qui va vers les Parkings de 18h30 à 23h00

(100.000Q concernées)

Lors de l'AG 2022, les copropriétaires avaient estimé que le projet n'était pas tributaire du sens de circulation qui n'est toujours pas changé suite à l'arrivée prochaine du tram.

LA S.A PARKING OPÉRA avait proposé de remplacer la porte par un volet ou un châssis muni d'un contrôle d'accès. Le conseil de copropriété avait reçu mandat pour prendre décision afin d'autoriser la S.A PARKING à effectuer les travaux de sécurisation à leurs frais mais aucun projet ne leur a été soumis.

Monsieur VANHAEREN propose que le soir, l'accès au parking ne puisse se faire par l'entrée VINAVER D'ILE. La seule entrée se fera par l'entrée CLEMENCEAU. Il est proposé de placer une porte automatique couplée à un contrôle d'accès.

Pour rappel, le parking est ouvert en semaine jusqu'à 2h du matin et le week-end 24h/24h. Le conseil de copropriété reçoit mandat pour valider le projet final. Le travail sera réalisé à la fin du chantier du tram. Une caméra devrait être installée pour avoir un certain contrôle.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>45646</b>	45646		

c) Réfection de la façade – état de la situation

(100.000 Q concernées)

La société GROVEN-PORTAL n'a toujours pas parachevé ses travaux et nous lui devons toujours un solde de 17.216,48€. A deux reprises, nous avons reçu un recommandé de leur part pour demander la libération de la garantie bancaire mais nous avons bien entendu refusé. La copropriété souhaite-t-elle que l'on assigne GROVEN-PORTAL ? Nous avons pu contacter Monsieur VANGUESTAINE vendredi 01/09/2023 et ce dernier a promis de nous revenir rapidement. Selon Monsieur VANGUESTAINE, 90 % des remarques reprises dans le rapport de réception provisoire seraient levées.

Les propriétaires décident d'assigner la société GROVEN-PORTAL si dans un délai de 2 mois, il n'y a pas levée complète des remarques. Monsieur ANTOINE nous reviendra pour savoir si les travaux au niveau de l'ULIEGE ont été réalisés.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>45646</b>	45646		

d) Remplacement d'une pompe de relevage dans le parking ou dédoublement de l'installation

(20.871,20€ HTVA)

(100.000 Q concernées)

VEOLIA a remis prix pour remplacer la pompe de relevage dans les garages qui arrive en fin de vie et qui reprend les eaux de la nappe phréatique. Le remplacement de la pompe revient à 7.947,10€. Une seconde solution serait le placement de deux pompes avec coffret électrique qui reviendrait à 20.871,20€.

Il sera demandé si un système d'alarme peut être installé si la pompe tombe en panne.

Les copropriétaires marquent leur accord sur le placement d'une pompe pour 7.947,10€ hors TVA + placement d'un système d'alarme.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>45646</b>	45646		

7. Choix de l'avocat pour le recouvrement de charges

(100.000 Q concernées)

Actuellement, les dossiers d'arriérés de charges sont gérés par Maître Amélie LHOEST du bureau MATRAY.

Les copropriétaires maintiennent leur confiance pour que Maître Amélie LHOEST continue à gérer les dossiers d'arriérés de charges.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>45646</b>	45646		

## 8. Sinistre CELLA

Pour rappel, lors des transformations des locaux d'ING, une certaine Marilynne CELLA est tombée sur une planche de bois, matériel placé par l'entrepreneur qui effectuait les travaux pour le compte d'ING et elle demande à présent des indemnités. ING et l'entrepreneur rejettent leurs responsabilités et la compagnie d'assurance de la copropriété invoque l'art. 73 C de ses conditions générales pour considérer qu'elle n'est pas en risque.

La société d'avocats TREVISAN et THOMAS a lancé citation contre la copropriété.

Maître LAMBERMONT défend les intérêts de la copropriété. Madame CELLA prétend avoir maintenant des séquelles de sa chute. Madame CELLA n'a pas de témoin direct de sa chute, a déclaré les faits plusieurs mois après l'incident et a demandé des comptes pendant plus d'un an à ING et à son entrepreneur sans en nous en informer.

Il est demandé que la copropriété demande à Maître LAMBERMONT d'appeler ING en garantie.

## 9. Fixation des budgets de l'exercice 2023/2024 :

a) Fonds roulement (charges courantes) : (100.000 Q concernées)

Augmentation du fonds de roulement à 857.000€ (+ 1.7%)

Dépenses générales (100.000 quotités) :	DL = 60.000€	DP = 65.000€
- Galerie (36.000 quotités) :	DL = 475.000€	DP = 37.000€
- Bureaux (17.000 quotités) :	DL = 35.000€	DP = 10.000€
- Parkings (16.000 quotités) :	DL = 80.000€	DP = 9.000€
- Bureaux sans ULG (7.555 quotités) :	DL = 9.500€	
- Banque (31.000 quotités)	DL = 8.500€	DP = 16.000€
- Dépenses privatives à répartir (eau) :	52.000€	

-----  
720.000€

-----  
137.000€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>45646</b>	45646		

b) Fonds de réserve « IMMEUBLE » : (100.000 Q concernées)

Après discussion, il est décidé de ne pas alimenter le fonds de réserve.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>45646</b>	45646		

c) Fonds de réserve « GALERIE » : (100.000 Q concernées)

Proposition de maintien du budget à :10.000€ (appel en février 2024).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>45646</b>	Unanimité		

d) Fonds de réserve « BUREAUX » :

(17.000 Q concernées)

Après discussion, le budget est fixé à 10.442,72€ pour remettre le fonds de réserve en positif (appel en février 2024).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>45646</b>	<i>Unanimité</i>		

#### **10. Suppression de la couverture Gsm dans la Galerie et du contrat y relatif – état du dossier**

Suite au retrait de l'antenne Gsm sur la façade au niveau du KFC, lors de la dernière assemblée, nous avons averti les copropriétaires que la société SWING allait supprimer la couverture Gsm dans la Galerie et donc dénoncer le contrat.

Comme le souhait de la copropriété était de maintenir cette couverture Gsm, la société SWING devait négocier avec Madame DEMARCHE afin que les antennes de la Galerie passent éventuellement sur la station se trouvant dans le parking.

Nous n'avons à ce jour reçu aucun retour.

Un accord verbal aurait eu lieu récemment avec Madame DEMARCHE pour que SWING puisse mettre leurs installations dans les garages.

#### **11. Analyse des données du « chaud » et du « froid » par le bureau Escarmelle : décision à prendre en fonction des résultats**

(100.000 Q concernées)

Il avait été demandé à Monsieur GRENSON d'analyser la clé de ventilation des charges et d'analyser les consommations pour les différentes entités.

Pour ce, Monsieur GENSON a 2 années de fonctionnement pour le chaud et 1 année de comptage pour le froid.

Il y'a quelques incohérences qu'il devra voir avec la société VEOLIA.

La consommation de la Galerie en chaud représente 50%.

Il peut être observé une perte de 4,5% par an (mauvaise isolation au piquage inconnu sur la conduite).

Les propriétaires demandent à Monsieur GRENSON de poursuivre sa mission.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>45646</b>	45646		

#### **12. Elections et/ou réélections statutaires**

(100.000 Q concernées)

a) Conseil de copropriété (1 an) :

GFL représenté par Mme BARRAS.

La PROVINCE DE LIEGE représentée par M. MOREAU.

Mc DONALD représenté par M. MARK VAN BOVEN.

GRAPE HOSPITALITY représenté par M. VANLONDERSELE.

L'ULIEGE représenté par M. ANTOINE.

La S.A PARKING OPÉRA représentée par Mme DEMARCHE.

Monsieur HODEIGE pour les commerçants.

Monsieur VASSEUR.

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>45646</b>	45646		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Madame BARRAS.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
<b>45646</b>	45646		

**13. Divers**

- a) Il est rappelé qu'il est de l'obligation des propriétaires bailleurs de communiquer au syndic les coordonnées de leurs locataires ainsi que de leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur.
- b) Conformément à l'article 3.93 § 3, le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.  
Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.
- c) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **jeudi 13 juin 2024. AG recommandée au 18 septembre 2024.**
- d) La Société Royale Le Commerce Liégeois ASBL propose une nouvelle orientation pour le développement économique de la GALERIE OPERA. Face au déclin de l'espace commercial, l'objectif est d'introduire des structures culturelles et touristiques, telles que des ateliers créatifs, des expositions, des foires aux livres, ainsi que des services pratiques comme la réception de colis, des toilettes publiques et un centre d'information touristique. Le projet vise à revitaliser la galerie et à attirer de nouveaux visiteurs en proposant une gamme diversifiée d'activités. Le financement sera assuré par des partenariats avec les propriétaires, des associations culturelles, des entreprises locales, des sponsors et mécènes, ainsi que par des sources publiques et privées. Des événements ponctuels seront également organisés pour dynamiser l'espace. Un règlement sera rédigé pour gérer efficacement les structures et les locataires de la Galerie Opéra. Ce projet contribuera à la vitalité de la ville et à la valorisation de son patrimoine.
- e) Envisager la fermeture de la sortie DOMINIQUE.
- f) Obtenir offre pour la remise en peinture des WC.

**Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 12H30.**

ACP CENTRE OPERA - Répartition finale travaux de façade 2017-2023

Type lot	Code lot	Code prop.	Quotités	QP travaux à répartir sur 100.000Q	QP travaux à répartir sur 36.000Q	QP travaux à répartir sur 17.000Q	QP travaux privés à répartir	Total QP travaux	Factures DETHER LI déia réparties 10.80% GAL 36.000Q	Factures DETHER LI déia réparties 89.20% BUB 17.000Q	Appel spécial Ulg 14/12/2018	Boni Ulg	QP travaux à imputer	Estourne fds réserve 80.006.5Q	Estourne fds réserve 7.555Q	Estourne fds réserve 17.000Q	Estourne fds réserve 36.000Q	Estourne fds réserve 25.451.5Q	Total extournes fds réserve	Delta par lot
BUR	B01	MCDONALD	366	916.98	19.568.99	19.568.99	18.651.61	20.485.97	18.834.36	-1.038.00	-16.581.33	-1.809.73	18.651.61	-1.038.00	-16.581.33	-1.809.73	36.000Q	25.451.5Q	-19.489.06	-837.45
BUR	B02	VABELD	506	1.265.24	27.000.93	27.000.93	25.735.15	28.266.16	-2.931.02	-1.515.00	-2.878.61	-2.497.04	25.735.15	-1.515.00	-2.878.61	-2.497.04			-26.890.64	-1.856.43
BUR	B03	UNIVERSI	9445	23.663.68	504.937.95	504.937.95	481.323.71	528.661.23	-47.337.51	-46.702.00			481.323.71	-46.702.00					-46.702.00	434.621.72
BUR	B04	GRAPE	4697	11.517.41	245.788.64	245.788.64	250.537.16	273.161.42	-23.039.76	-13.791.00	-208.263.27	-22.730.45	250.537.16	-13.791.00	-208.263.27	-22.730.45			-21.459.27	5.336.94
BUR	B05	PROVINCE	403	1.009.68	21.547.27	21.547.27	22.556.96	22.556.96	-2.018.80	-1.209.00	-18.257.58	-1.952.68	13.402.66	-789.00	-11.915.00	-1.300.44			-14.004.43	-601.77
BUR	B06	UNIVERSI	263	658.93	14.061.87	14.061.87	21.556.37	23.676.41	-2.120.04	-1.289.00	-19.163.66	-2.091.58	21.556.37	-1.289.00	-19.163.66	-2.091.58			-22.524.24	-367.87
BUR	B07	GFL	423	1.059.79	22.616.62	22.616.62	56.168.93	56.168.93	-4.500.70	-3.000.00	-40.683.15	-4.440.27	51.688.23	-2.694.00	-40.683.15	-4.440.27			-47.817.42	3.870.81
BUR	B08	GFL	100	250.54	5.346.72	5.346.72	5.597.26	5.597.26	-801.19	-204.00	-4.530.42	-494.46	412.90	-204.00	-4.530.42	-494.46			-5.324.88	-228.81
CAV	C01	AKYIMMO	68	170.37	262.02	262.02	432.39	432.39	-18.49	0.00	0.00	0.00	412.90	-204.00	0.00	-18.22	-176.14	-399.36	13.54	
CAV	C02	UNIVERSI	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00	0.00
CAV	C03	AKYIMMO	48	120.26	184.95	184.95	305.21	305.21	-13.75	0.00	0.00	0.00	291.46	-144.00		-13.57	-124.33	-281.90	9.56	
CAV	C04	UNIVERSI	33	82.68	127.16	127.16	209.83	209.83	-9.46	0.00	0.00	0.00	200.38	0.00		-9.33	-9.33	-9.33	191.05	
CAV	C05A	UNIVERSI	33	82.68	127.16	127.16	209.83	209.83	-9.46	0.00	0.00	0.00	200.38	0.00		-9.33	-9.33	-9.33	191.05	
CAV	C06	UNIVERSI	41	102.72	157.98	157.98	260.70	260.70	-11.75	0.00	0.00	0.00	248.96	-11.59		-11.59	-11.59	-11.59	237.36	
CAV	C07	UNIVERSI	43	107.73	165.69	165.69	273.42	273.42	-12.32	0.00	0.00	0.00	261.10	-12.16		-12.16	-12.16	-12.16	249.24	
CAV	C08	UNIVERSI	46	162.25	177.25	177.25	292.50	292.50	-13.18	0.00	0.00	0.00	279.32	-13.00		-13.00	-13.00	-13.00	266.31	
CAV	C09	UNIVERSI	50	125.27	182.66	182.66	317.93	317.93	-14.33	0.00	0.00	0.00	303.60	-14.14		-14.14	-14.14	-14.14	289.47	
CAV	C10	GFL	16	40.09	61.65	61.65	101.74	101.74	-4.68	0.00	0.00	0.00	97.15	-4.80		-4.52	-4.52	-4.52	3.19	
CAV	C11	GRAPE	304.5	762.90	1173.30	1173.30	1.936.20	1.936.20	-87.26	-913.50	-1.848.95	-1.848.95	1.848.95	-913.50	-1.848.95	-86.08	-86.08	-788.73	60.63	
CAV	C13	LI	75	187.91	288.99	288.99	476.90	476.90	-2.149	0.00	0.00	0.00	455.41	-2.25.00		-2.120	-184.27	-440.47	14.93	
CAV	C14	LI	68	170.37	262.02	262.02	432.39	432.39	-18.49	0.00	0.00	0.00	412.90	-204.00		-18.22	-176.14	-399.36	13.54	
CAV	C15	UNIVERSI	14	35.08	53.94	53.94	89.02	89.02	-4.01	0.00	0.00	0.00	85.01	-3.96		-3.96	-3.96	-3.96	81.05	
CAV	C16A	UNIVERSI	39	97.71	150.28	150.28	247.99	247.99	-11.18	0.00	0.00	0.00	236.81	-11.03		-11.03	-11.03	-11.03	225.79	
CAV	C16B	UNIVERSI	39	97.71	150.28	150.28	247.99	247.99	-11.18	0.00	0.00	0.00	236.81	-11.03		-11.03	-11.03	-11.03	225.79	
CAV	C17	UNIVERSI	39	97.71	150.28	150.28	247.99	247.99	-11.18	0.00	0.00	0.00	236.81	-11.03		-11.03	-11.03	-11.03	225.79	
CAV	C18b	UNIVERSI	140.5	362.01	541.38	541.38	893.39	893.39	-40.26	0.00	0.00	0.00	853.13	-39.72		-39.72	-39.72	-39.72	813.41	
CAV	C19a	VABELD	38	96.21	146.42	146.42	241.63	241.63	-10.89	-114.00	-114.00	0.00	230.74	-114.00		-10.74	-98.43	-223.17	7.57	
CAV	C19b	AKYIMMO	36	90.20	138.72	138.72	228.91	228.91	-10.32	-108.00	-108.00	0.00	218.59	-108.00		-10.18	-93.25	-211.43	7.17	
CAV	C27	GFL	41	102.72	157.98	157.98	260.70	260.70	-11.75	-123.00	-123.00	0.00	248.96	-123.00		-11.59	-106.20	-240.79	8.16	
DIV	ANTENNE	COPROPRI	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	
DIV	BBL	ING	7440	18.640.31	22.320.00	22.320.00	18.640.31	18.640.31	-22.320.00	0.00	0.00	0.00	18.640.31	-22.320.00		0.00	0.00	-22.320.00	-3.673.69	
DIV	CABINE	COPROPRI	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	
DIV	ENTREE	COPROPRI	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	
DIV	ENTREE	COPROPRI	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	
DIV	ENTREE	COPROPRI	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	
DIV	PROVINC	PROVINCE	23560	59.027.66	1.372.85	1.372.85	12.174.37	15.429.99	-146.72	-67.503.32	-477.023.44	-67.503.32	-529.243.49	-70.680.00			-144.75	-144.75	-529.388.23	-7.767.94
DIV	SOUSSOL	COPROPRI	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	
DIV	TELEPH	COPROPRI	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	
DIV	TERR	COPROPRI	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	
DIV	TOILETT	PARKING	2	5.01	7.71	7.71	12.72	12.72	-0.67	0.00	0.00	0.00	12.14	-6.00		-0.57	-0.57	-11.75	0.40	
DIV	VITRINE	GFL	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	
GAR	PARKING	PARKING	16000	40.086.70	48.000.00	48.000.00	40.086.70	40.086.70	-24.93	-48.000.00	-48.000.00	0.00	40.086.70	-48.000.00				-48.000.00	-7.913.30	
REZ	E01	VABELD	87	217.97	335.23	335.23	553.20	553.20	-24.93	-261.00	-261.00	0.00	528.27	-261.00		-24.60	-225.35	-510.95	17.32	
REZ	E02	GFL	57	142.81	219.63	219.63	362.44	362.44	-16.33	-171.00	-171.00	0.00	346.11	-171.00		-16.11	-147.64	-334.76	11.35	
REZ	E02	UNIVERSI	81	202.94	312.11	312.11	515.05	515.05	-23.21	0.00	0.00	0.00	491.84	0.00		-22.90	-22.90	-22.90	468.94	
REZ	E03	VASSEUR	272	681.47	1.048.07	1.048.07	1.729.55	1.729.55	-77.94	-816.00	-816.00	0.00	1.651.60	-816.00		-76.90	-704.55	-1.597.45	54.16	
REZ	E07	KTD	242	606.31	932.48	932.48	1.538.79	1.538.79	-69.35	-726.00	-726.00	0.00	1.469.44	-726.00		-68.42	-626.84	-1.421.26	48.18	
REZ	E08	EMRA	145	363.29	558.72	558.72	922.00	922.00	-41.55	0.00	0.00	0.00	880.45	-435.00		-40.99	-375.59	-851.58	28.87	
REZ	E09	EMRA	168	420.91	647.34	647.34	1.068.25	1.068.25	-48.14	-504.00	-504.00	0.00	1.020.11	-504.00		-47.50	-435.16	-986.66	33.45	
REZ	E14	DURAGAN	129	323.20	497.06	497.06	820.26	820.26	-36.97	0.00	0.00	0.00	783.30	-387.00		-36.47	-334.14	-757.61	25.68	
REZ	E15	VASSEUR	125	313.18	481.65	481.65	794.83	794.83	-35.82	-375.00	-375.00	0.00	759.01	-375.00		-35.34	-323.78	-734.12	24.89	
REZ	E16	VASSEUR	121	303.16	466.24	466.24	769.37	769.37	-34.67	-363.00	-363.00	0.00	734.72	-363.00		-34.21	-315.42	-710.63	24.09	
REZ	E17	VASSEUR	209	523.62	806.32	806.32	1.328.95	1.328.95	-59.89	-627.00	-627.00	0.00	1.269.06	-627.00		-59.09	-541.36	-1.227.45	41.63	
REZ	E18	UNIVERSI	58	145.31	223.49	223.49	368.80	368.80	-16.62	-174.00	-174.00	0.00	352.18	-174.00		-16.40	-150.24	-340.63	11.55	
REZ	E19	UNIVERSI	1754	4.394.50	6.758.54	6.758.54	11.153.04	11.153.04	-502.62	0.00	0.00	0.00	10.650.42	-502.62		-495.87	-495.87	-495.87	10.154.55	
REZ	E20	UNIVERSI	408	1.022.21	1.572.11	1.572.11	2.594.32	2.594.32	-116.91	0.00	0.00	0.00	2.477.41	-116.91		-115.35	-115.35	-115.35	2.362.06	
REZ	E21	UNIVERSI	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	
REZ	E22	CLOES	476	1.192.58	1.834.13	1.834.13	3.026.71	3.026.71	-136.40	0.00	0.00	0.00	2.890.31	-1428.00		-134.57	-1232.96	-2.795.53	94.78	





---

## Complexe Opéra – ADK

---

Ce 06 Septembre 2023, Monsieur Ketelers nous invite à participer à l'AG du Complexe Opéra. C'est l'occasion de faire le point sur les différentes actions entreprises dernièrement.

### 1. Vannes d'équilibrage – Réseau froid

Pour rappel, les vannes ont été commandées à Veolia lorsque Monsieur Pauk était le syndic. Elles ont pour but d'équilibrer les flux dans toutes les parties du réseau et d'assurer une puissance frigorifique à tous.

Nous expliquons que les vannes ont été placées sans pré-réglage particulier au vu de la complexité du réseau. Veolia les règle de manière empirique suivant les constatations des occupants.

Les réglages réalisés en janvier semblent, suivant les occupants, avoir portés leurs fruits avec un meilleur confort dans la galerie.

Il a été demandé à Monsieur Bettahi de bien cibler les moments et les lieux des problèmes constatés pour que Veolia puisse cibler les réglages. Lorsque le confort aura été atteint partout, les ouvertures de vannes ne devront plus être modifiées.

### 2. Travaux de régulation sur le GP4

BE indique que toute la régulation est opérationnelle. Une GTC permet d'accéder à l'ensemble des paramètres dans chaque zone pour les modifier (températures, programmation horaire,...)

Nous l'expliquons dans notre dernier rapport, un by-pass pour le renouvellement d'air préalablement réglé sur un renouvellement de 65% a été adapté à 25% lors d'une réunion avec Veolia de manière à améliorer le confort et faire des économies.

Il n'y a actuellement aucun inconfort d'odeur ou d'humidité suite à la diminution du renouvellement d'air. Le taux de renouvellement pourrait donc être diminué mais il ne faut pas que cela se fasse au détriment de la qualité de l'ambiance.

BE signale qu'il serait peut être intéressant d'avoir une régulation automatisée sur le taux de renouvellement d'air de manière à ce qu'il y ait par exemple un renouvellement de 100% en pleine nuit d'été quand les températures extérieures sont inférieures aux températures intérieures pour refroidir gratuitement la galerie (Night cooling). BE se renseigne auprès de Veolia et Ervac pour voir s'il est possible d'activer cette fonction.

### 3. Comptage

Nous relevons plusieurs mesures actuellement.

Au niveau du chaud nous relevons des valeurs exploitables à quelques exceptions.

Au niveau du froid, nous relevons des incohérences. Nous devons faire le points avec Veolia et Ervac.

Pour le chauffage, nous constatons par exemple une importante perte de distribution entre le collecteur province et les collecteurs Opéra. Nous analyserons la situation avec Monsieur Bettahi pour voir si ces pertes sont justes liées à une mauvaise isolation ou à des piquages « pirates » sur le réseau.



Il est discuté de la future clé de répartition.

Nous indiquons que pour la ventilation de l'énergie consommée, la situation est simple et claire.

Concernant les amortissements et répercussions des investissements, nous sommes invités à présenter une proposition neutre de manière unilatérale pour en discuter avec le conseil ensuite et éventuellement l'adapter en fonction des observations de chacun et des spécificités de l'installation.

Nous allons prévoir une coordination avec Veolia pour les derniers réglages au niveau du comptage et pouvoir faire une proposition.

Pour le Bureau d'Etudes Escarmelle,  
Fait à Namur le 18/09/2023

J. Grenson