

«Cl_titre» «Cl_Nom»
«Cl_Nomcpl»
«Cl_Adresse» / «Cl_boite»

«Cl_Pays»-«Cl_CodePost» «Cl_Localite»

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 18/09/2024

Sont présents ou valablement représentés : 12 propriétaires sur un total de 38

soit : 44.939 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 de vote ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des voix dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

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

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues au moment du vote et du nom des propriétaires qui ont voté contre 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.

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

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5)

(100.000 Q concernées)

Président : Monsieur SAINT GEROGES
Secrétaire : Monsieur VASSEUR

Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
44.939	44.939		

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 :

- Achat et pose marbre dans Galerie pour 3.112,73 €
- Déviation des eaux au -3 et placement d'un escalier en toiture pour 5.123,75 €
- Remplacement d'une pompe pour 9.615,99 € (mis en charge sur le prochain exercice)

La copropriété bénéficie des avantages liés aux contrats cadres négociés par ADK.

Le contrat actuel est souscrit auprès de TOTALENERGIES en prix variables assorti d'une possibilité de « CLICS ».

Le contrat pour la fourniture 2025, après plusieurs tours de marché et une négociation menée durant l'été 2024, a été conclu, quant à lui, avec la société LUMINUS.

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

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 09/10/2024 (en cours 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 -> 30/07/2025
 - Exutoire : GIMI -> 17/11/2024
 - Eclairages de secours : BLANDINA -> 18/06/2025
 - Dévidoirs : BUSINESS FIRE -> 30/07/2025
 - Alarme Incendie : GIMI -> 05/03/2025
 - Sprinklage : EMS – 26/04/2025
 - Portes RF : BLINDOOR -> 21/12/2024
- 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) :
Les dernières analyses de risques ont été effectuées 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 parking
Attestation d'encapsulation reçue le 19/01/2021
Un contrôle annuel amiante est commandé chez CB CONSEIL
- Pompiers / Mise en Conformité Incendie (MCI) :
Le dernier rapport des pompiers date du 14 juin 2023. Il indique que l'établissement présente un niveau de sécurité incendie satisfaisant pour l'activité y exercée.
 - Monsieur MOREAU pour la PROVINCE rejoint la réunion + procuration pour ING = 14 propriétaires/38 et 78.240Q/100.00 Q

b) Adaptation des statuts de la copropriété : *(100.000 Q concernées)*

Lors de l'AGOR du 06/09/2023, Madame BARRAS avait fini le relevé des décisions prises en AG depuis de très nombreuses années. Madame BARRAS devait voir avec le Conseil de Copropriété les anciennes décisions prises à l'époque afin de voir si elles doivent être appliquées pour les entériner à l'AG de 2024.

Il ressort qu'aucune réunion de conseil de copropriété n'a été organisée cette année.

Le syndic propose de fixer des dates pour ces prochaines réunions avec le conseil de copropriété.

Quatre réunions de conseil de copropriété seront prévues chaque année.

Le projet adaptation des statuts sera présenté lors de la prochaine assemblée générale ordinaire.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
78.240	78.240		

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 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 31/12/2023, le total des charges s'est élevé à 956.577,05 € contre 842.682,21 € l'exercice précédent.

Dépenses : TOTAL Locataires (844.972,93 € pour 2023) - Propriétaires (111.604,12€ pour 2023)

- Dépenses générales (100.000 quotités)	DL010 =	59.234,63€	DP010 =	29.992,47€
- Galerie (36.000 quotités) :	DL200 =	550.958,75€	DP200 =	41.927,00€
- Bureaux (17.000 quotités) :	DL201 =	41.689,61€	DP201 =	13.619,69€
- Parkings (16.000 quotités) :	DL202 =	112.557,61€	DP202 =	8.873,78€
- Banque (31.000 quotités)	DL203 =	8.716,01€	DP203 =	17.191,78€
- Bureaux (sauf ULIEGE) (7.555 quotités) :	DL204 =	10.297,76€		
- Dépenses privatives d'eau sur base des décompteurs à répartir :				61.518,56€

Les fonds propres de la copropriété se composent des fonds suivants :

- Immeuble (100.000 quotités) :	84.877,16€	
- Banque (31.000 quotités) :	44.396,77€	
- Galerie (36.000 quotités) :	30.332,33€	
- Parkings (16.000 quotités) :	13.185,39€	
- Bureaux (17.000 quotités) :	- 10.442,72€	
- 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€

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture.

Les dossiers contentieux représentent un montant total de 15.268,37 €

- CLOES : doit 7.612,64 €. Une mise en demeure par avocat a été adressée le 16 avril dernier. A défaut de règlement intégral dans la quinzaine, Maître LHOEST mandatera l'huissier de poursuivre par une citation.
- KTD doit 7.655,73 €. Une mise en demeure a été adressée le 20/12/2023. Cependant, renseignements pris au niveau de la BCE, la société KTD Group a été déclarée en faillite le 22/04/2024.

Il y a un sinistre commun : inondation de la salle des machines de l'ascenseur de la Galerie et des Parkings suite dysfonctionnement des pompes de relevage reprenant les eaux souterraines. Un sinistre a été ouvert pour remplacer tous les éléments en cuvette qui ont été sous eau pour un montant de 18.192,73 €.

Ce dossier a été introduit en « sinistre inondation » et a été requalifié en « sinistre risque électrique ». La compagnie a refusé d'intervenir parce que le risque électrique n'est pas couvert actuellement. Il faut savoir que la copropriété est couverte par 5 compagnies d'assurance : AXA (assurance apéritrice) 45%, BALOISE 20%, GENERALI 20%, ETHIAS 10% et BELFIUS 5%. La résidence devra donc prendre ces travaux de remise en état à sa charge et donc, dans les faits, s'auto-assurer. De ce fait, le coût des travaux sera mise en dépense générale (100.000 Q).

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

Les copropriétaires demandent que le syndic mette en concurrence la société chargée du nettoyage (un cahier des charges sera établi par le conseil de copropriété) et de revoir les contrats d'assurances. L'ensemble des contrats sera analysé avec les membres du CC.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
78.240	78.240		

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 recueille le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
78.240	78.240		

6. Travaux – décision – mode de financement

a) Sécurisation de la section de la Galerie qui va vers les Parkings de 18h30 à 23h00 : état du dossier

(52.000.Q concernées)

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 pas se faire par l'entrée VINA VE 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.

Le syndic demandera à M VANHAEREN qu'il présente son projet. Les prochaines réunions de conseil de copropriété aborderont ce dossier. Les réunions du conseil de copropriété se tiendront à la galerie Opéra.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
19.708	19.708		

b) Réfection de la Façade – état du dossier

(100.000 Q concernées)

Une réunion a été tenue avec Monsieur VANGUESTAINE de la société GROVEN-PORTAL afin qu'il finisse les travaux. Aucun délai n'a cependant été fixé. Un rappel a été adressé à la société GROVEN-PORTAL le 02/05/2024 et début septembre.

M VANGUESTAINE signale que la grande majorité des travaux ont été réalisés, il resterait :

- Test ouvrant de désenfumage avec l'université
- Réparation du châssis endommagé lors de la chute de l'enseigne de l'hôtel
- Etablissement de la note de crédit de 661,12 €

Le syndic enverra une mise en demeure à GROVEN-PORTAL afin qu'il termine ces travaux.

L'architecte, M DETHIER, sera interrogé pour savoir si l'ensemble des travaux repris dans le procès-verbal de réception provisoire ont bien été réalisés.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
78.240	78.240		

c) Problème au niveau de l'escalator (réparation ou remplacement) - décision (36.000 Q concernées)

KONE nous avertit que l'escalator devient vétuste (40 ans) et qu'il devient difficile d'obtenir des pièces pour sa réparation.

KONE a envoyé une offre au syndic en juin 2024 pour le remplacement de l'escalator, l'offre s'élève à 85.000 € HTVA. Les travaux seraient réalisés en une seule intervention, pendant les heures du soir et nuit en semaine.

Pour ce travail, KONE nous informe que des travaux ne sont pas compris dans l'offre mais devront être réalisés avant le début des travaux concernés :

- La main courante le long de l'emplacement au rez-de-chaussée / le long de l'escalator doit être entièrement retirée avant le début des travaux et les lumières doivent être démontées ;
- Un main courante amovible temporaire doit être installée à la place, qui peut être enlevée pendant les travaux de démontage et de montage ;
- Les escalators doivent être libérés du bâtiment tout autour en découpant le sol carrelé et le béton afin qu'ils puissent être démontés ;
- A l'entrée, une porte vitrée devra être démontée pour permettre l'évacuation des anciens escalators en raison de leur largeur ;
- Les conduites de sprinklers concernées devront être déconnectées de l'escalator ;
- Les conduites de sprinklers existantes devront être complètement vidées jusqu'à la base de l'escalator en raison de l'eau sale présente dans les conduites de sprinklers ;
- L'alimentation de l'escalator doit être coupée par le client ;
- KONE n'a pas prévu un nouveau système de sprinklage dans son offre ;
- KONE n'a pas prévu de protection de sol pour l'évacuation et l'apport des matériaux (mais peut demander offre à une société spécialisée si vous le souhaitez).

Tant que l'escalator est à l'arrêt, le syndic signale qu'il a l'obligation de le faire contrôler par un organisme de contrôle externe comme c'est le cas actuellement.

Le syndic propose de supprimer cet escalator et de le remplacer par des escaliers et de demander à KONE de récupérer les pièces actuelles afin que la copropriété récupère des fonds pour les travaux futurs.

L'Assemblée décide que le syndic interroge KONE et d'autres entreprises (notamment BOZBEI, société de M BOZ, propriétaire du Rez R46) pour procéder au démontage de l'escalator. Une offre pour le transformer en escaliers sera demandée.

Le projet sera présenté lors de la prochaine assemblée générale ordinaire.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
3.708	3708		

d) Proposition de Monsieur VASSEUR de placer des logos/totem sur les portes d'entrée de la Galerie (36.000 Q concernées)

Les logos ont été placés en cours d'année, la proposition porte sur le placement de totems à chaque entrée de la Galerie OPERA afin de marquer les entrées de manière distinctive.

Le coût s'élève à 6.957,50 €.

Monsieur VASSEUR informe que le projet Totem est abandonné, mais qu'il y a encore deux entrées à signaler (fléchage). Le budget final reviendrait à 500 € pour l'ensemble.

Financement : via le fonds de roulement

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
3.708	3.708		

- e) Non-conformité du sprinklage dans certains biens et inaction de certains copropriétaires pour se mettre en conformité selon les rapports émis par ANPI – décision à prendre pour contraindre les copropriétaires à se mettre en ordre (100.000 Q concernées)

A la réception de chaque rapport, une copie de celui-ci est envoyée par recommandé à tous les propriétaires qui ne sont pas en conformité. La situation s'améliore mais il est vrai que certaines cellules ne sont toujours pas en conformité malgré de nombreux rappels.

L'Assemblée décide que le syndic prenne contact avec ces différents propriétaires pour voir avec eux ce qu'il y a lieu de mettre en place dans leur cellule pour la rendre conforme. Une mise en demeure sera ensuite adressée afin que les récalcitrants se mettent en ordre. Pour ceux qui ne s'exécuteraient pas, l'avocat de la copropriété sera contacté afin d'interpeller les propriétaires restants en défaut.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
78.240	78.240		

7. Sinistre CELLA : état du dossier

Voir Maître LAMBERMONT

Maître Lambermont nous informe que le conseil de SOBAT vient de déposer ses conclusions hors délai, il y est référé qu'il n'y a aucune demande de la part de l'ACP à son encontre, ce qui est faux puisque la concluante postule :

« *A titre subsidiaire :*

Si par impossible, il n'est pas dit pour droit qu'ING avait toujours la garde de la zone litigieuse au moment de la chute :

Dire pour droit, qu'au moment de la chute, SOBAT était le gardien de la chose viciée, en manière telle que la concluante est quant à elle mise hors cause de toute responsabilité dans l'accident de la demanderesse

Ce fait, la demande de la demanderesse à l'égard de la concluante doit être déclarée non fondée

Condamner la demanderesse aux dépens, liquidés dans le chef de la concluante à la somme de 1.800,00 €

A titre très subsidiaire :

Si par impossible, il n'est pas dit pour droit qu'au moment de la chute SOBAT était toujours le gardien de la chose viciée :

Dire pour droit que -dans le cadre de l'autorisation donnée initialement par la concluante à ING, puis par ING à SOBAT -que SOBAT a commis une faute contractuelle ou si elle n'est pas contractuelle, une faute aquilienne, ayant provoqué le dommage de la demanderesse, en manière telle que la concluante est quant à elle mise hors cause de toute responsabilité dans l'accident de la demanderesse

Ce fait, la demande de la demanderesse à l'égard de la concluante doit être déclarée non fondée

Condamner la demanderesse aux dépens, liquidés dans le chef de la concluante à la somme de 1.800,00 € »

L'intérêt de ces conclusions est que SOBAT prétend avoir obtenu la réception du chantier alors qu'ING n'ignorait pas la problématique de Mme CELLA. Or, dans ses dernières conclusions, ING forme un recours subsidiaire en garantie contre SOBAT

Il y a donc 2 versions différentes.....qu'il va falloir éclaircir.

De plus, SOBAT indique ne pouvoir rien produire car, du fait de la réception du chantier, elle a détruit ses archives. Cela semble peu plausible puisque le délai de prescription de sa responsabilité n'était pas atteint.

Maître LAMBERMONT peut encore conclure pour le 1.10.2024.

Le dossier suit son cours. L'affaire sera plaidée courant octobre/novembre.

Il n'y a pas eu de déclaration de sinistre auprès de la Cie d'assurance couvrant la copropriété car ce sinistre n'est pas couvert.

8. Précision sur la répartition de l'électricité entre les différentes entités – modification ou correction éventuelle à prendre (100.000 Q concernées)

La copropriété dispose de 3 compteurs :

- 1 pour la galerie-bureaux-parking
- 1 pour les caves
- 1 pour le bureau de Mr BETTAHI

Il y a par ailleurs des décompteurs pour séparer les consommations galerie-bureaux-parking.

La répartition est effectuée sur base des relevés d'index transmis par M BETTAHI.

Un test sera effectué sur place, notamment dans le hall d'entrée.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
78.240	78.240		

9. Proposition de condamner la sortie via la Galerie Dominique (100.000 Q concernées)

Tous les copropriétaires présents sont d'accord pour condamner la sortie/entrée via la galerie DOMINIQUE, pour la sécurité de tous.

Les copropriétaires de la galerie DOMINIQUE seront interpellés lors de leur assemblée générale afin de mettre en place un projet commun. Il se peut que les statuts doivent être adaptés suite à cette modification. Une réunion avec les deux conseils de copropriété pourrait avoir lieu en cours d'année afin de mettre en place ce projet.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
78.240	78.240		

10. Analyse des données du « chaud » et du « froid » par le bureau ESCARMELLE : état du dossier - décision à prendre en fonction des résultats (100.000 quotités concernée)

Le bureau ESCARMELLE nous informe fin aout 2024 :

« Je vous reviens concernant le comptage énergétique à Opéra.

Pour rappel, nous avons fait le point sur les différentes interventions de Veolia dans la copro lors de la dernière AG (Intervention sur le GP4 de la galerie, la mise en œuvre de vannes d'équilibrage et la mise en œuvre de compteurs).

*Pour la partie comptage, les premières analyses révélait des anomalies.
Comme demandé, nous avons sollicité Veolia pour comprendre la situation.*

Depuis la dernière AG, nous nous sommes donc rendus sur place avec Veolia en compagnie de Monsieur Bettahi.

Monsieur Robyns de chez Veolia n'est plus la personne de référence pour Opéra, c'est Monsieur Hauglustaine.

Nous avons donc fait la visite technique des installations avec ce dernier.

Depuis lors, nous avons régulièrement relancé Veolia. Nous avons des promesses de retour systématiquement sans que celles-ci soient honorées. J'ignore si c'est parce qu'ils ne prennent pas le temps d'analyser ou s'il y a un problème sous-jacent.

Nous avons bien informé Veolia que nous devons rendre des comptes à l'AG de septembre.

Malheureusement, en l'état, je n'ai donc pas la possibilité de proposer la clé de répartition lors de la prochaine AG ».

Le syndic a également relancé VEOLIA à plusieurs reprises, en vain.

Il est proposé que le syndic et le bureau ESCARMELLE ré-interpellent les représentants de la PROVINCE. Le bureau ESCARMELLE doit présenter ses calculs et faire l'état des lieux.

VEOLIA n'a plus de marché avec la province, ce qui pourrait expliquer leur nonchalance dans ce dossier.

Il est également demandé que le syndic interpelle la PROVINCE pour se procurer copie des attestations d'entretien du système de chauffage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
78.240	78.240		

11. Fixation des budgets de l'exercice à venir :

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

Fixation du fonds de roulement à 1.018.000 €

Dépenses générales (100.000 quotités) :	DL = 70.000€	DP = 35.000€
- Galerie (36.000 quotités) :	DL = 600.000€	DP = 41.000€
- Bureaux (17.000 quotités) :	DL = 42.000€	DP = 10.000€
- Parkings (16.000 quotités) :	DL = 112.000€	DP = 9.000€
- Bureaux sans ULG (7.555 quotités) :	DL = 10.500€	
- Banque (31.000 quotités)	DL = 9.000€	DP = 17.500€
- Dépenses privatives à répartir (eau) :	62.000€	
	-----	-----
	905.500€	112.500€

Les nouveaux appels de fonds seront adaptés en fonction des dépenses réelles de l'exercice précédent (à partir du 1^{er} janvier 2025)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
78.240	78.240		

- b) Mandat au conseil de copropriété et syndic pour adapter le budget en fonction du prix des énergies (100.000 Q concernées)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
78.240	78.240		

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

Fixation du fonds de réserve « Immeuble » à 25.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
78.240	78.240		

- d) Fonds de réserve « GALERIE » : (36.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « GALERIE » à 10.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
3.708	3.708		

- e) Fonds de réserve « BUREAU » : (17.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « BUREAU » à 10.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
11.532	11.532		

Les appels au fonds de réserve seront appelés comme les années précédentes en février 2025.

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, Monsieur SAINT GEORGES et Madame AGIRMAN pour la galerie.

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 proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
78.240	78.240		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Monsieur BOCCAR (associé de M. SAINT GEORGES – PASTABEL).

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 proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
78.240	78.240		

c) Syndic (3 ans)

La s.a. ADK SYNDIC, IPI n° 800.080, est réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 1 an, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2025 (conditions de gestion accessible sur notre site [www.adksyndic.com/Les infos/Conditions Générales ADK](http://www.adksyndic.com/Les%20infos/Conditions%20Générales%20ADK))

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
78.240	78.240		

Les conditions applicables sont accessibles sur notre site internet www.adksyndic.com

13. Divers

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **lundi 2 juin 2025 à 8h00. L'AG recommencée est déjà prévue le mercredi 18 juin 2025 à 9h00.**
- b) Proposition de nettoyer les danseurs suspendus au centre de la Galerie :
 LAURENTY propose d'effectuer ce travail pour la somme de 1.284,82 € HTVA qui consiste à :
- Installation d'un échafaudage et d'un balisage ;
 - Dépoussiérage des danseurs et de leur structure par aspirateur ;
 - Dépoussiérage humide des danseurs.
- Une offre sera demandée à M. BOZ.
- c) Demande de M Paul Antoine pour l'université :
 Construction de « l'arche » dans la galerie et troubles créés par son propriétaire.
- Le syndic interpellera ce copropriétaire.
- d) Le syndic a reçu une offre pour le démoussage de la toiture pour un coût de 2093.30 €, ce travail sera commandé pour une réalisation en octobre.
- e) Le syndic a reçu offre pour le rafraichissement de la zone sanitaire – coût 3736,50 € TTC.

f) Courrier reçu par le syndic le 17 septembre 2024 :

« Par la présente, nous, les commerçants / propriétaires de la Galerie Opéra, souhaitons vous informer de notre décision de mandater la S.R Le Commerce Liégeois pour nous représenter officiellement dans la gestion des divers points de préoccupation concernant la copropriété de la Galerie Opéra. Suite à plusieurs échanges et réunions récentes, il est apparu que certains aspects de la gestion de la copropriété nécessitent une attention accrue et une action plus concertée. En conséquence, nous avons décidé de confier la responsabilité de l'interpellation et de la gestion de ces points à la S.R Le Commerce Liégeois, en qui nous avons pleine confiance pour défendre nos intérêts et veiller à la bonne gestion de la copropriété.

Les points clés que nous souhaitons voir abordés et gérés par la S.R Le Commerce Liégeois incluent:

1. Révision de la clé de répartition des charges : Afin de garantir une répartition plus équitable et transparente des charges communes.
2. Évaluation des contrats en cours : Y compris le nettoyage, la surveillance, l'entretien des toilettes publiques, et le chauffage, en vue d'une optimisation des coûts.
3. Respect du règlement en vigueur : En ce qui concerne l'utilisation des parties communes et les horaires d'ouverture de la Galerie.
4. Gestion des travaux d'aménagement : Pour assurer une planification efficace et minimiser les désagréments pour les commerçants et les visiteurs.
5. Amélioration du fléchage des entrées : Pour une meilleure visibilité et accessibilité de la Galerie.
6. Revue des contrats d'assurance et des fournisseurs de services : Pour vérifier leur pertinence et leur coût-efficacité.
7. Gestion des animations et de la décoration : Afin de dynamiser l'attractivité de la Galerie Opéra, notamment en période de fêtes et événements spéciaux.
8. Développement économique de la Galerie Opéra : Par la mise en place d'actions ciblées pour attirer davantage de clients et favoriser le commerce local.
9. Création d'un comité de pilotage : La S.R Le Commerce Liégeois mettra en place un comité de pilotage pour la gestion de la Galerie, avec une comptabilité séparée pour ces activités spécifiques, gérées dans un esprit de bonne gestion, en "bon père de famille".
 - o Décisions prises à la majorité : Les décisions du comité sont prises à la majorité des membres.
 - o Accès au comité : Toute personne propriétaire d'une cellule commerciale dans la Galerie Opéra pourra être admise au comité.
 - o Intégration d'experts et partenaires : Nous pourrions également intégrer toute personne ou société capable d'apporter une plus-value au développement économique de la Galerie.
10. Stock de portes en verre et logos : Nous demandons qu'une porte en verre soit conservée en réserve pour l'entrée de la Galerie, ainsi qu'un stock de logos et signalétiques à apposer sur les portes en verre pour une uniformité visuelle.
11. Propreté des vitrines : Les vitrines des magasins doivent rester propres et ne pas servir de dépôt ou espace de stockage, afin de maintenir une image professionnelle.
12. Installation d'un panneau signalétique : Nous demandons l'installation d'un panneau à l'entrée de la Galerie affichant les logos et enseignes des commerces présents.
13. Occupation des locaux par "Daddi" et structure en bois : Nous souhaitons un état des lieux précis sur l'occupation des locaux par "Daddi" et sur la structure en bois au milieu de la Galerie. Ces installations, sans avenir défini, nuisent au développement économique de la Galerie.
14. Occupation des parties communes du premier étage : Nous demandons également la régularisation de l'occupation des parties communes du premier étage par des tables et tabourets, au détriment des propriétaires ou commerçants qui paient taxes, précompte et ont acheté leur emplacement. Cette situation ne peut plus continuer, car elle affecte négativement les droits de ceux qui respectent leurs engagements financiers vis-à-vis de la copropriété.

Suivi et planification :

Calendrier et échéances : Nous proposons d'établir un calendrier précis pour la mise en place du comité de pilotage, ainsi que pour les premières réunions et décisions, afin de structurer le processus.

Suivi des actions et communication : Nous suggérons la mise en place d'un rapport périodique (mensuel ou trimestriel) à l'attention des commerçants et propriétaires, pour suivre l'avancement des actions du comité de pilotage.

Consultation préalable des commerçants : Une consultation ou un sondage pourrait être organisé pour recueillir les avis et priorités des commerçants et propriétaires, afin d'orienter les premières décisions.

Assistance juridique ou conseil externe : Si nécessaire, nous pourrions envisager l'assistance d'un conseil juridique ou d'un expert externe, notamment pour la révision des contrats ou la gestion des travaux complexes.

Engagement à long terme : Cette initiative s'inscrit dans une démarche de long terme pour garantir une gestion durable de la Galerie Opéra, avec une réévaluation annuelle des résultats obtenus.

Nous estimons que la S.R Le Commerce Liégeois est en position de gérer ces aspects avec l'expertise et l'attention nécessaires. Nous vous prions donc de bien vouloir adresser toute correspondance et discussion concernant ces points à la S.R Le Commerce Liégeois, qui agira désormais en notre nom sur ces sujets ».

- g) La première réunion du conseil de copropriété est d'ores et déjà fixée au mardi 24 septembre 2024 à 8h00 à la cafétéria de la galerie Opéra.
- h) Dans le cadre d'une demande collective auprès du cadastre de Liège en vue de demander que la galerie ne soit plus considérée comme galerie de luxe et ainsi faire baisser le montant des revenus cadastraux, le syndic enverra un courrier type à chaque copropriétaire.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 12h30

