

«ClT_Titre» «ClT_Nom»
«ClT_Nomcpl»
«ClT_Adresse» / «ClT_boite»
«ClT_CodePost» «ClT_Localite»
«ClT_Pays»

«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 17/09/2025

Sont présents ou valablement représentés : 11 propriétaires sur un total de 39

soit : 43.747 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 09h20

Préambule : M. GOESSENS se présente en tant que nouveau gestionnaire en charge du complexe OPERA, il sera secondé par M. DELDIME qui détient la mémoire du dossier. En effet, la société ADK a souhaité mobiliser les forces nécessaires sur ce dossier durant le temps nécessaire à la résolution des points en cours, notamment la problématique « chaud-froid », M. GOESSENS disposant d'une expérience conséquente en matière de chauffage et HVAC.

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 - 800.080*

Résumé des discussions et décisions prises

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

(10.000 Q concernées)

Président : M. ANTOINE

Secrétaire : M. HODEIGE

Le syndic représenté par M. DELDIME Kevin, M. GOESSENS Eric et Mme HENRY Gaëlle rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
43.747	43.747		

L'assemblée souhaite la bienvenue aux nouveaux propriétaires I SAVOIA SRL et Mme XUE Xiaoying.

M. GRENSON du bureau ESCARMELLE rejoint l'assemblée qui aborde dès lors le point 9 de la présente assemblée.

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

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

a) Faits marquants de l'exercice écoulé :

- Contrôle des têtes de sprinklage (contrôle à effectuer tous les 25 ans), pour un montant de 6.618,76 €
- Frais de la société KONE pour le remplacement des pièces abîmées en cuvette pour un montant de 18.192,73 €
- Placement d'une étanchéité au bassin d'orage (parking) par l'entreprise WARNIER pour un montant de 3.164,10 €
- Placement du rideau cellule de l'ascenseur « IBIS gauche » pour un montant de 2.714,52 €

b) Energies :

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

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

c) Contrats d'assurances :

- Assurance Incendie : police n° C705 101 - Courtier : PECHARD - Compagnie : co-assurance AXA/AG/Baloise/Ethias – franchise : 2.500 €
L'examen du contrat d'assurance sera abordé au point 12 de la présente assemblée.
- Assurance RC conseil de copropriété : police n° : ZCN600062729 - Courtier : PECHARD
Compagnie : Allianz
- Assurance LOI : police n° : 01 AT 00 21 48 16 - Courtier : PECHARD – Compagnie : Allianz
- Assurance RC Exploitation : police n° : ACA 001 610 210 - Courtier : PECHARD - compagnie : Allianz
- 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

3. Mise en conformité de la copropriété

a) **Obligations légales – point de la situation :**

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusque 09/2025 (contrôle annuel). La société B.GELEC effectue actuellement le contrôle 2025
- Entretien des chaudières :
Entretien à charge de la PROVINCE
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
Valable jusque 2037 pour les places de stationnement

- Ascenseur(s) :
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2035
La dernière analyse de risques a été effectuée le 10/03/2020
Attestation de régularisation : 15/04/2021
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé le 30/07/2020.
Dernier contrôle effectué : 30/08/2024 (contrôle annuel) – le contrôle annuel 2025 est commandé
- Conformité incendie
La copropriété est en conformité sur base du rapport des services IILE du 12/05/2024
- Matériel incendie : Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - Extincteurs : BUSINESS FIRE : validité : 30/07/2026
 - Exutoire : GIMI : validité de l'entretien : 13/02/2026
 - Sprinklages communs : ESM : Validité de l'entretien : 26/08/2026
 - Sprinklages communs : ESM : Validité de l'entretien : 26/08/2026
 - Alarme incendie : GIMI : validité de l'entretien : 13/02/2026
 - Eclairages de secours : BGELEC : validité de l'entretien : 19/09/2025 – actuellement en cours de réalisation
 - Portes RF : BURNOTTE : validité de l'entretien : 26/06/2026

L'assemblée décide, suite à la réception du rapport ANPI de leur visite du 10/09/25 quant au contrôle des sprinklages, d'adresser de nouvelles mises en demeure à l'initiative de Maître MOREAU aux frais des copropriétaires concernés afin que ces derniers se mettent enfin en ordre sur ce point. S'ils ne s'exécutent pas, l'assemblée donne mandat au syndic, via Maître MOREAU, d'assigner ces copropriétaires pour qu'ils s'exécutent.

b) Adaptation des statuts de la copropriété :

Pour rappel, l'adaptation de l'acte de base de la copropriété ne pourra être finalisée que lorsqu'une série de dossiers seront clôturés.

- Adaptation de la loi de la copropriété de 2010 et 2018
- Rachat prochainement de la cave n°29 à GFL
- Modification éventuelle de l'acte de base après étude par le bureau ESCARMELLE dans la problématique de calcul du chaud et du froid
- Anciennes décisions d'AG depuis 1985

Madame BARRAS avait accepté que GFL se charge de réaliser le travail au prix de 100,00 € HTVA/heure. Madame BARRAS estimait qu'avec 100 heures, le projet serait déjà bien avancé.

Lors de l'AGOR du 06/09/2023, Madame BARRAS avait fini le relevé des décisions prises en AG depuis de très nombreuses années. Elle informe l'assemblée qu'elle ne délivrera son travail qu'une fois que les autres dossiers auront aboutis.

Dossier à suivre.

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2024 – 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 31/12/2024, le total des charges s'est élevé à 966.617,87 € contre 956.577,05 € l'exercice précédent, hors frais de chauffage et d'eau « privés ».

Les fluctuations de dépenses entre ces deux derniers exercices sont exposées et résultent principalement de des frais exposés ci-dessus

Dépenses 2024 : Locataires 843.959,02 € - Propriétaires 122.658,85 €.

- Dépenses générales (100.000 quotités)	DL010 =	83.628,90€	DP010 =	44.870,92€
- Galerie (36.000 quotités) :	DL200 =	537.522,10€	DP200 =	29.399,27€
- Bureaux (17.000 quotités) :	DL201 =	40.417,93€	DP201 =	20.192,56€
- Parkings (16.000 quotités) :	DL202 =	101.647,75€	DP202 =	9.598,67€
- Banque (31.000 quotités)	DL203 =	9.323,59€	DP203 =	18.597,43€
- Bureaux (sauf ULIEGE) (7.555 quotités) :	DL204 =	10.803,15€		
- Dépenses privatives d'eau sur base des décompteurs à répartir :				60.615,60€

Pour information, la PROVINCE ayant transmis son décompte de chaud-froid pour la période du 01/2024 au 03/2025 en une seule facture fin mai 2025 soutenant qu'il était impossible d'obtenir les frais sous une autre forme cette année, le syndic en accord avec le Conseil de Copropriété, a réparti 12/15^{ème} de chaque poste de ces frais pour un total de 309.075,91 €/15*12=247.260 €. Aucune annexe justificative n'a été transmise par la PROVINCE jusqu'à ce jour malgré demandes du syndic.

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

Suite à la répartition des 12/15^{ème} des frais de chauffage, reste 3/5^{ème} soit 61.815,18 € à répartir sur l'exercice 2025.

Concernant les fonds de réserve façade, les copropriétaires ont récupéré leur quote-part en mai 2024 (cf. point 14f du présent PV).

Le jugement STRABAG a été soldé par les différents fonds de réserve en 2024 pour un total de 225.078,55 €.

Les fonds propres de la copropriété se composent, au 31/12/24, des fonds suivants :

- Immeuble (100.000 quotités) :	102.718,55€
- Banque (31.000 quotités) :	44.396,77€
- Galerie (36.000 quotités) :	40.332,29€
- Parkings (16.000 quotités) :	13.185,39€
- Bureaux (17.000 quotités) :	20,00€

Les dossiers contentieux représentent un montant total de 84.958,03 € :

CELMI – 16.938,20 €

CLOES – 7.015,59 €

KTD – 14.466,60 € (dissolution judiciaire, déclaration de créance en cours) – quid de la procédure en responsabilité du Notaire CASTERS envisagée par Maître LHOEST (cf. AGOR 2023) – le syndic ré-interpellera celle-ci à ce sujet.

NOSTRA – 46.537,64 (en curatelle, la somme sera retenue suite à la vente du lot)

Tous ces dossiers sont confiés à Maître LHOEST pour recouvrement.

Monsieur BOCCAR (associé de M. SAINT GEORGES – PASTABEL) confirme avoir procédé à la vérification des comptes.

L'assemblée demande qu'un comparatif des dépenses sur 3 ans soit adressé avec les décomptes individuels de charges et que soit étudié le point d'une augmentation pour M. BETTAHI et la formation d'un nouveau technicien, à convenir avec le Conseil de Copropriété, pour la prochaine assemblée générale.

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>
44.386	44.386		

5. Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé *(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>
44.386	44.386		

6. Sinistre CELLA : état du dossier

Le Tribunal de 1^{ère} instance de Liège a prononcé le jugement en date du 04/02/2025.

Le Tribunal a émis des doutes quant aux circonstances de la chute et condamne Madame CELLA aux indemnités de procédure pour un montant de 1.800 €.

Entretemps, l'ACP avait fait intervention forcée et garantie à l'encontre de la SA SOBAT ainsi qu'à l'encontre d'ING.

Partant, l'ACP a été condamnée à payer une indemnité de 1.800€ à chacune de ces deux parties.

Ce dossier est clôturé.

7. Décision à prendre contre le propriétaire KTD GROUP concernant l'occupation de son emplacement dans la galerie « Arche ». Démontage de l'installation aux frais du propriétaire concerné. Mandat à l'avocat pour assignation *(36.000 Q concernées)*

La société KTD GROUP n'est plus en liquidation judiciaire et semble avoir repris une activité normale d'après les renseignements communiqués par Maître LHOEST ce jour.

L'assemblée décide mandater Maître MOREAU pour assigner le copropriétaire et lui faire démonter l'installation à ses frais.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
44.386	44.386		

8. Mise en place d'une amende pour les copropriétaires/occupants utilisant les espaces communs dans le cadre de leurs activités (terrasses devant les commerces) *(36.000 Q concernées)*

L'assemblée décide de ne pas donner suite à ce point mais rappelle qu'il est indispensable de veiller aux normes de sécurité (passage, ...).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
44.386	43.162	1.224	

Noms des votants contre : MM. VASSEUR-VAN WAEBERGE (1.224Q)

9. Analyse des données du « chaud » et du « froid » par le bureau ESCARMELLE : état du dossier - décision à prendre en fonction des résultats *(100.000 Q concernées)*

M. GRENSON du bureau ESCARMELLE présent en séance explique la difficulté technique du dossier qu'il mène depuis 2016.

La clé de répartition présente à l'acte de base est effectivement obsolète et le système de comptage inefficace. VEOLIA a placé de nouveaux éléments de comptage, effectifs depuis 2021.

Un premier bilan a eu lieu en 2023 présentant de nombreuses incohérences (sommés des consommations relevées sur un compteur inégal aux sommes des décompteurs en aval, problèmes hydrauliques, ...)

La production de chaleur est émise par la PROVINCE vers 2 collecteurs présentant des pertes entre 4 et 6% (soit des pertes raisonnables). Au niveau du collecteur situé sur le cabanon du toit de la galerie, il est constaté des pertes de 1 à 3% (soit des pertes estimées normales).

L'assemblée souhaite que soit conservé une quote-part de frais fixes dans la future formule à établir.

Le syndic fera parvenir la dernière réparation de frais de chaud-froid à M. GRENSON afin qu'il puisse établir un comparatif des frais actuellement supportés par chacun et ce qu'il en serait si la nouvelle formule à produire serait appliquée.

L'assemblée déplore les nombreuses relances qui ont été nécessaires pour faire avancer le dossier.

Actuellement, il est attendu d'avoir accès aux données présentes sur l'ordinateur de M. BETTAHI via un accès à distance à installer par l'informaticien via PROXIMUS.

M. GOESSENS (ADK), propose quant à lui d'étudier la problématique de « chaud-froid » en elle-même, indépendamment du comptage (dossier confié au bureau ESCARMELLE) qui, d'après l'assemblée, date des années 80-90. Un circulateur placé sur le froid coté « ING » pose question et la multiplication des intervenants chauffage ne fait que renforcer le problème (exemple : le réglage des vannes est sensible et la pose de nouveaux éléments peut totalement perturber le système).

Arrivée de Mme XUE (+639 quotités) amenant le total des quotités à 44.386.

Il est demandé que la limite entre PROVINCE et Copropriété soit clairement définie au niveau du système de chaud-froid.

L'assemblée mandate le syndic pour poser les questions nécessaires pour ce faire à la PROVINCE.

Il est demandé au syndic de réétudier le contrat ESCARMELLE.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
44.386	44.386		

Retour au point 2.

10. Gestion du chaud et froid par la PROVINCE. Discussion et suite à donner *(100.000 Q concernées)*

Force est de constater qu'un prestataire n'a toujours pas été désigné par la PROVINCE pour assurer la maintenance du système de « chaud-froid » et que celle-ci n'a pas établi une nouvelle formule de calcul suite au remplacement d'une partie du système, pourtant prévue à l'acte de base.

En effet, l'assemblée rappelle qu'en achetant les locaux de la banque ING, la PROVINCE reprenait également ses obligations envers la copropriété, notamment en ce qui concerne l'alimentation du complexe en « chaud-froid » et la charge pour elle d'en répartir ces frais entre les différentes entités du complexe OPERA sur base d'une formule de calcul adéquate.

Jusqu'à ce jour, c'est la copropriété qui a supporté les frais d'étude du bureau ESCARMELLE pour un total de 30.350 € entre 2016 et 2023.

Si satisfaction n'est pas obtenue quant aux questions posées par l'ACP à la PROVINCE, l'assemblée donne mandat au syndic, avec l'accord du Conseil de Copropriété, d'assigner la PROVINCE, à l'intervention de Maître MOREAU du Bureau MMH, pour obtenir les réponses nécessaires mais aussi pour assurer la production de chaud-froid et un système de comptage efficace ainsi que de soumettre une nouvelle formule de répartition du chaud-froid.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
44.386	44.386		

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

Les différents compteurs électriques ont été vérifiés et coïncident bien avec les différentes affectations.

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.

L'assemblée prend note de ce qui précède.

12. Analyse des contrats et changement éventuel des fournisseurs : Courtier PECHARD – assurances, LAURENTY – nettoyage des communs, PROT UNIT – gardiennage, RENEWI – ramassage des conteneurs *(100.000 Q concernées)*

Concernant l'assurance incendie :

Suite à la bonne statistique sinistre des 5 dernières années, demande a été adressée au courtier d'obtenir une réduction de la prime d'assurance et/ou une réduction de la franchise en cas de sinistre.

Pour mémoire, la prime annuelle s'élève à 77.116€ TTC et la franchise à 2.500€.

Plusieurs rappels ont été adressés, la compagnie tardant à examiner le dossier.

En définitive, la compagnie a décidé de procéder à une nouvelle expertise du bâtiment qui aura lieu ce 23 septembre 2025.

Concernant le nettoyage :

Actuellement, le contrat est auprès de l'entreprise LAURENTY pour un montant mensuel de 10.358,66€ TVAC.

La société de M BOZBEY propose la meilleure solution. Le siège social est de plus établi à la galerie.

La société BOZBEY/DORIAN'S CLEAN propose le nettoyage pour un montant mensuel de 7.738,76€ TVAC.

Le syndic propose de résilier le contrat avec l'entreprise LAURENTY et de confier le contrat de nettoyage à la société BOZBEY.

La société BOZBEY est également mandatée en cas d'intervention spécifique de nettoyage (exemple : suite débouchage).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
44.386	44.386		

Concernant le ramassage des conteneurs :

Actuellement, le contrat est auprès de l'entreprise RENEWI pour un montant mensuel de 6.466,85 € TVAC, cela comprend la mise à disposition de 4 conteneurs de 660L pour 6,17 € HTVA/mois/conteneur + 42,28 € la vidange (68 vidanges) et 3 conteneurs de 1.100L pour 9,62 € HTVA/mois + 61,70 € la vidange (47 vidanges).

VEOLIA a remis offre pour un montant de 7,00 €/HTVA/conteneur de 660L et 29,75 € la vidange et 4,25 €/HTVA/conteneur de 110L et 25,75 € la vidange selon le même cahier des charges.

BELCYCO :

« Nous ne pouvons pas avoir un service optimal pour votre demande pour des vidanges chaque jour.

Par contre nous pensons que des containers semi-enterrés seraient beaucoup plus appropriés à votre situation. Fini de devoir à chaque fois sortir les containers chaque matin. Le travail peut être fait très tôt le matin 4h/5h pour éviter la circulation et déranger la circulation. Gain de place. Gain d'argent. Fini les mauvaises odeurs dans les caves. Et surtout plus propre pour l'environnement.

Plusieurs modèles sont proposés pour se fondre dans le décor urbain (gros point positif, les containers sont équipés de serrure pour éviter les déchets des passants)

Une présentation peut être faite sur place pour avoir un aperçu et surtout avoir des prix plus avantageux sur du long terme. »

L'assemblée décide de confier le contrat à la société VEOLIA après la durée de préavis de la société RENEWI.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
44.386	44.386		

Concernant le gardiennage :

Lors de l'exercice comptable 2024, PROTECTION UNIT a facturé un montant de 15.491 €/mois TVAC.

Les sociétés SECURITAS et G4S n'ont pas remis prix dans les délais impartis.

La société MAXIMUM SECURITY a remis offre pour un montant de 168.848 € annuel soit 14.070 €/mois TVAC.

L'assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété pour faire choix du prestataire une fois les autres offres reçues.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
44.386	44.386		

13. Proposition de BPOST d'installer un distributeur de colis dans la Galerie. Désignation de l'endroit pour le placement de l'armoire et mise à disposition d'une prise électrique. Galerie (36.000 Q concernées)

Cela engendrera un trafic supplémentaire dans la galerie, en effet 56 % des personnes qui ont utilisé un distributeur colis dans un supermarché ont également visité le supermarché et y ont fait des achats.

Cette opération est purement gratuite, à charge de BPOST.

L'assemblée souhaite qu'il soit demandé à MONDIAL RELAY s'il souhaite s'implanter dans la galerie.

L'assemblée accepte le projet BPOST et donne mandat au Conseil de Copropriété pour définir l'emplacement idéal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
44.386	44.386		

14. Travaux – décision – mode de financement

- a) Rafraichissement complet de la zone sanitaire. Offre GALLO pour murs/plafonds 5.880 € HTVA et équipements 11.926,65 € HTVA (36.000 Q concernées)

Nouvelle information début septembre 2025 : actuellement les toilettes de la galerie sont condamnées. En effet, les décharges sont devenues inutilisables à cause du calcaire, cela engendre des bouchons à répétitions. Il y a une grande partie de la décharge qu'il faudrait remplacer (+/- 40 mètres), le syndic a interrogé en urgence la société JSS DEBOUCHAGE (14.000 €) et la société LAMBERMONT qui n'a pas encore remis prix.

L'Assemblée décide d'uniquement commander le travail de débouchage/remplacement de conduite auprès du prestataire le moins disant (pour autant que celui-ci puisse intervenir dans un délai d'intervention très court).

Financement : via le fonds de réserve « Galerie »

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<i>Quotités galerie</i>	<i>unanimité</i>		

- b) Habillage de l'escalator (recouvrement avec tôle et garde-corps). Offre GALLO pour un montant de 4.500 € HTVA. Galerie (36.000 Q concernées)

L'Assemblée décide de donner mandat au conseil pour s'inspirer de ce qui a été réalisé par l'UNIVERSITE et faire choix de l'entrepreneur qui sera chargé des travaux pour un montant maximum de 10.000 € TVAC.

Financement : via le fonds de réserve « Galerie »

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<i>Quotités galerie</i>	<i>unanimité</i>		

- c) Demande de la PROVINCE pour installation d'une antenne pour liaison Hertzienne sur le toit du centre OPERA (100.000 Q concernées)

L'Assemblée décide de demander des informations complémentaires à la PROVINCE pour pouvoir statuer.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
44.386	44.386		

- d) Sécurisation de la section de la Galerie qui va vers les Parkings de 18h30 à 23h00 : état du dossier (52.000 Q concernées)

Monsieur VANHAEREN propose que le soir, l'accès au parking ne puisse pas se faire par l'entrée VINAVE 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 et le Conseil de Copropriété n'ont pas encore reçu le projet de Monsieur VANHAEREN.

M. ARBIB, pour la SA PARKING OPERA, présente plusieurs projets et devis à l'assemblée.

L'assemblée décide que le dossier soit étudié en présence de M. BETTAHI, du Conseil et du syndic et de présenter les possibilités chiffrées envisageables.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
44.386	44.386		

e) Proposition de condamner la sortie via la galerie DOMINIQUE : état du dossier

Les propriétaires de la Résidence DOMINIQUE refusent catégoriquement de condamner l'accès car certains propriétaires ont un emplacement dans le parking et c'est le seul endroit de passage vers les parkings.

Le propriétaire du rez-de-chaussée de la Galerie DOMINIQUE étudie un projet de transformation complet de son lot. Dès qu'il aura ficelé ce projet, il sera présenté aux copropriétaires de la Résidence DOMINIQUE. Le syndic va prévoir une réunion avec le CC du COMPLEXE OPERA et le propriétaire du rez dès que le projet sera prêt.

L'assemblée en prend acte.

f) Réfection de la façade – état de la situation

(100.000 Q concernées)

Concernant les fonds de réserve « façade », les copropriétaires ont récupéré leur quote-part en mai 2024. Il y avait un total de 742.454,66 € sur les fonds de réserve pour 717.006,32 € de factures à répartir. Le delta a été remboursé aux copropriétaires.

L'architecte DETHIER estime que sa mission est terminée. La garantie n'est pas libérée.

En 2024, il était encore question de 3 points.

L'assemblée décide d'envoyer une ultime mise en demeure à la société GROVEN pour lever l'ensemble des remarques encore présente au PV de réception provisoire et d'assigner à l'intervention de Maître MOREAU si suite n'est pas donnée dans un délai de 4 mois à dater de la mise en demeure.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
44.386	44.386		

g) Travaux extraordinaires à prévoir (Art. 3.89 § 5 – 16° - 100.000 quotités concernées).

A la connaissance de l'assemblée générale, aucun travail extraordinaire n'est à prévoir durant les années à venir.

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

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

Proposition d'augmentation du budget à 1.034.250 € (+5%)

Dépenses générales (100.000 quotités) :	DL = 63.000€	DP = 34.650€
- Galerie (36.000 quotités) :	DL = 603.750€	DP = 47.250€
- Bureaux (17.000 quotités) :	DL = 44.100€	DP = 10.500€
- Parkings (16.000 quotités) :	DL = 117.600€	DP = 9.450€
- Bureaux sans ULG (7.555 quotités) :	DL = 11.025€	
- Banque (31.000 quotités)	DL = 9.450€	DP = 18.375€
- Dépenses privatives à répartir (eau) :	65.100€	
	-----	-----
	914.025€	120.225€

Hors frais de chauffage privatifs qui sont imputés en fin d'exercice via les frais privatifs.

L'assemblée souhaite limiter le budget à celui de l'année dernière soit **1.018.000 €**.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
44.386	44.386		

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

Sans objet.

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

Proposition de l'alimenter à concurrence de 25.000 € (en 3 appels de janvier à mars 2026)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
44.386	44.386		

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

Proposition de maintien du budget à 10.000 € (en 3 appels de janvier à mars 2026)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
Quotités Galerie	unanimité		

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

Proposition d'augmentation du budget à 20.000 € (+10.000 €)

L'assemblée décide de limiter l'appart à 10.000 € (en 3 appels de janvier à mars 2026)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
Quotités Bureaux	unanimité		

16. Elections et/ou réélections statutaires

(100.000 Q concernées)

a) Conseil de copropriété (1 an) :

M. HODEIGE, ULIEGE (représenté par M. ANTOINE), M. VASSEUR, GFL (représentée par Mme BARRAS), LA SA PARING OPERA, Mme AGIRMAN et M. SAINT GEORGES.

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>
44.386	44.386		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

M. ANTOINE pour l'ULIEGE.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
44.386	44.386		

c) Syndic

La s.a. ADK SYNDIC (IPI 800.080) est réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 2 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2027 (conditions de gestion accessibles sur notre site [www.adksyndic.com/Les infos/Conditions Générales ADK](http://www.adksyndic.com/Les%20infos/Conditions%20Générales%20ADK)) sous réserve que M. GOESSENS prenne en charge le dossier chaud-froid.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
44.386	41.976	2.410	

Noms des votants « contre » : M. STEFANINI pour Mme CLOES (745) ; SRI SAVOIA (233) ; SRL PASTABEL (208), M. VASSEUR (1224).

Les conditions applicables sont accessibles sur notre site internet.

- 17. Fixation de la date pour la tenue de la première réunion de conseil de copropriété au CENTRE OPERA :**
- Jeudi 20 novembre 2025 à 9h00

18. Divers

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au lundi 8 juin 2026 à 9h00, si le quorum n'est pas atteint, la date de l'assemblée ordinaire recommencée est d'ores-et-déjà fixée au **jeudi 25 juin 2026 à 9h.**
- b) Un nouveau rendez vous sera fixé avec l'échevin M. DREZE, les dates proposées sont les 02/10, 13/10,14/10 – l'assemblée fait choix du jeudi 2 octobre à 10h à la Galerie.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 14h45.