

Association des copropriétaires de la résidence « OPERA » (BCE : 0851.090.074)
sise à 4000 – Liège, rue des Dominicains, n° 8-10.

Procès-verbal des décisions prises par l'A.G. Ordinaire de l'ACP de la résidence « OPÉRA », qui s'est tenue le lundi 15 avril 2024, dans la salle de réunion de la SRL « BCV », Cabinet de Maître BORTOLOTTI (1^{er} étage), Boulevard de la Sauvenière, 85/101 à 4000 Liège.

Ouverture de l'assemblée : 16 heures 30

VÉRIFICATION DES PRÉSENCES

Quorum des présences : 12 copropriétaires présents ou représentés sur les
15 copropriétaires que compte la copropriété.
845 quotes-parts représentées sur les 1.000 quotes-
parts que compte la copropriété.

Conformément à la Loi, les quotes-parts votantes de sont réduites au total des
quotes-parts des autres copropriétaires présents ou représentés, soit de à
Les majorités pour le vote se calculeront donc sur une base de quotes-parts.

1) Désignation du bureau de l'assemblée :

L'assemblée dé comme : /

Conformément à l'article 3.87 §10 du Nouveau Code Civil, le syndic, représenté par M. Thierry Dagorno, rédige le procès-verbal des décisions prises par l'AG avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

Décisions prises à	<u>l'unanimité.</u>
Abstentions :	<u>zéro.</u>
Votes contre :	<u>zéro.</u>

2) Explication relative au report de l'assemblée générale du mois de mars au mois d'avril 2024.

Le syndic indique à l'assemblée que, compte tenu des pourparlers relatifs à la procédure judiciaire dont question au point 6) ci-après, la tenue de l'AGO 2024 a été décalée d'une quinzaine.

3) Rapport du conseil de copropriété et du syndic sur l'exercice 2022-2023 (du 01/10/2022 au 30/09/2023).

- Le syndic détaille à l'assemblée l'état d'avancement des chantiers en cours :
 - Placement par les Ets « Ferrolux » (M. Lionel PIRARD) d'un portail à rue avec avancement de la parlophonie par la SRL « Marinelli » ; compte tenu des problèmes de santé rencontrés par Monsieur PIRARD, le placement devrait intervenir fin mai prochain.
 - Aménagement des halls d'entrée (placement d'un nouveau bloc de boîtes aux lettres dans le premier hall et suppression de la deuxième porte) par la SRL « FL Projects ».
- Le syndic détaille enfin les travaux effectués par la SCRL « Technibrull » au chauffage (remplacement d'un circulateur et placement d'un kit de remplissage automatique et aux réseaux hydrauliques de la résidence : réparations de décharges et de tuyaux de chauffage.

- 4) Rapport du vérificateur aux comptes sur les comptes de l'exercice 2022-2023 (du 01/10/2022 au 30/09/2023).
Approbation des comptes et de la répartition des charges afférents à l'exercice 2022-2023, et décharge aux membres du conseil de copropriété, au vérificateur aux comptes ainsi qu'à la SRL « B.G.C.I. », syndic, pour leur mission respective arrêtée au 30/09/2023.

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 16/03/2023, Monsieur René [REDACTED] a procédé à la vérification des comptes afférents à l'exercice 2022-2023. Le syndic a mis à sa disposition l'ensemble des factures fournisseurs, relevés bancaires et comptes internes, et a répondu à ses questions.

Monsieur René [REDACTED] donne lecture à l'assemblée de son rapport de vérification lequel est reproduit in extenso ci-après :

RAPPORT DU VERIFICATEUR AUX COMPTES

RESIDENCE OPERA – BCE 0851.090.074

EXERCICE 2022/2023

Mesdames, Messieurs les copropriétaires,

Conformément à la mission que vous m'avez confiée, j'ai procédé au contrôle des comptes de notre copropriété pour l'exercice comptable 2022/2023.

J'ai reçu du syndic l'ensemble des documents comptables nécessaires à ce contrôle.

Après un examen aussi complet que possible de ceux-ci (bilan, comptes de charges, factures, etc...) je peux confirmer que la comptabilité est parfaitement tenue et présente au 30/09/2023 une situation comptable correcte de notre association.

Je demande donc à l'Assemblée Générale de me donner, ainsi qu'au syndic, décharge pour l'exercice 2022/2023.

Je vous en remercie d'avance.

Fait à Liège, le 31 décembre 2023, le commissaire aux comptes

R. LEBoulle

L'assemblée générale décide *d'approuver sans réserve* les comptes afférents à l'exercice 2022-2023 (du 01/10/2022 au 30/09/2023) et donne décharge au vérificateur aux comptes, aux membres du conseil de copropriété et à la SRL « B.G.C.I. », syndic, pour leur mission respective arrêtée au 30/09/2023.

	<i>Approbation Comptes</i>	<i>Répartition charges</i>
Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>	<i>à la majorité de 73,72% d'avis favorables</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>	[REDACTED]

Approbation des décharges à l'unanimité
(Abstention : 0 - Votes Contre : 0).

5) Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières et fixation des budgets de provisions sur charges et de cotisation au fonds de réserve.

Le syndic, après avoir fait rapport sur les contrats de fournitures régulières, poursuit en indiquant que, compte tenu du montant total des charges supporté par la copropriété durant l'exercice 2022-2023, et de l'évolution prévisible du coût des biens et des services, il propose de fixer :

- Le budget annuel de provisions sur charges à la somme de 59.400,00€ ; soit un statu quo du budget voté à l'AGO 2023.
- Le budget annuel de cotisations au fonds de réserve général à la somme de 5.000,00€.

L'assemblée générale décide *et d'accepter sans modification* les propositions de budget du syndic.

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contres :	<i>zéro.</i>

6) Rapport du syndic sur la procédure opposant la copropriété à la société FL PROJECTS, propriétaire du rez gauche. Décision quant à l'éventuel mandat à donner au syndic pour transiger sur ce litige. En cas de décision de reprise de l'action en justice, désignation d'un avocat du Barreau de Liège et mandat à donner à Monsieur René LEBoulle et au syndic pour suivre ce dossier.

Le syndic indique à l'assemblée que, suite au jugement rendu, le 08 septembre 2023 par la Justice de Paix du deuxième canton de Liège dans le cadre de la procédure introduite par l'ACP Opéra contre La SRL « FL Projects », les parties en cause ont été décidé de suspendre l'action en Justice afin de tenter de dégager un accord transactionnel qui permettrait de clore définitivement cette procédure.

Monsieur Olivier [redacted] dûment mandaté par la [redacted] propriétaire du REZ Gauche, informe l'assemblée de la position de la SRL « FL Projects » dans le cadre de la procédure judiciaire en cours et des concessions qu'elle [redacted] dans le cadre d'un accord transactionnel.

M. René [redacted] communiquera également son point de [redacted] l'assemblée.

L'assemblée générale décide *de proposer à la [redacted] la transaction suivante : abandon de la procédure judiciaire en cours (*) et acceptation du principe du caractère commun général à l'immeuble (Appartements et rez) des travaux de mise en conformité contre l'incendie de la résidence.*

() et acceptation par la SRL [redacted] des sommes réclamées en vertu des comptes des ex. 2019 à 2021.*

moyennant le versement par les propriétaires des appartements de la somme de CINQ MILLE EUROS. Chaque partie supportant ses frais d'avocat et de justice.

La [redacted] doit communiquer au syndic son accord quant à ce, pour le 30/04/2024. Sans accord pour cette date, l'ACP reprendra la procédure judiciaire. L'ACP mandate le syndic pour prendre les décisions prises ci-avant.

Décisions prises à	l'unanimité.
Abstentions :	M. O. [redacted] pour les n° 6 et 10.
Votes contres :	zéro.

7) Décision quant à la modification des statuts relative aux charges à supporter par les rez commerciaux (article 21).

Le Conseil de Copropriété, propose l'adoption d'un nouvel article 21 du Règlement de Copropriété libellé comme suit :

« Chaque copropriétaire ou occupant contribuera aux charges communes à concurrence des quotités dont il dispose dans les parties communes.

Toutefois, les lot 1 et 2 n'interviennent pas dans les frais suivants :

- Les frais de chauffage et de production d'eau chaude tels que repris dans l'annexe 1 à l'Assemblée Générale du 14 octobre 2013 et à l'usage exclusif des lots 3 à 16.
- Les frais de fonctionnement, d'entretien et de rénovation de l'ascenseur, à l'usage exclusif des lots 3 à 16.
- Les frais inhérents aux sonnettes, parlophones et vidéophones, à l'usage exclusif des lots 3 à 16.
- Les frais inhérents entièrement et exclusivement à la cage d'escaliers dans sa partie montante du rez-de-chaussée vers les étages supérieurs et à l'usage exclusif des lots 3 à 16.

Par ailleurs la répartition des frais de l'entreprise de nettoyage des communs fixée par l'AG du 17 mars 2004 est modifiée comme suit :

- 10 % du montant annuel à charge des rez-de-chaussée (lots 1 et 2).
- 90 % du montant annuel à charge du reste de l'immeuble (lots 3 à 16). »

L'assemblée générale décide à la majorité de 73,72% d'approuver le nouvel article 21 du Règlement de Copropriété tel que libellé ci-avant. La majorité requise pour la modification d'une clé de répartition de charges étant de minimum 80%, la résolution est REJETÉE.

agissant pour les rez G et D,
indique à l'assemblée qu'il approuvera cette
résolution, avec effet rétroactif à ce jour,
dès la finalisation de l'accord transaction-
nel dont question au point 6) ci-avant.

Décisions prises à	MOTION REJETÉE
Abstentions :	Zéro.
Votes contres	

8) Décision quant à la modification de la quinzaine de tenue de l'assemblée générale ordinaire.

Compte tenu de la date de clôture des exercices comptables de l'ACP Opéra, le syndic propose à l'assemblée d'avancer la quinzaine durant laquelle doit se tenir, chaque année l'Assemblée Générale Ordinaire, à la première quinzaine du mois de janvier de chaque année.

L'assemblée générale décide <u>d'accepter</u> la proposition du syndic. En conséquence l'AGO 2025 se tiendra durant la <u>première</u> quinzaine de <u>janvier</u> 2025.	
Décisions prises à	l'unanimité.
Abstentions :	zéro.
Votes contres :	zéro.

9) À la demande de Monsieur [REDACTED] propriétaire de l'appartement 02D : décision quant au placement d'un adoucisseur d'eau commun.

Ce point a été inscrit à l'ordre du jour de la présente AGO suite à la demande de Monsieur Guillaume HENRY, propriétaire de l'appartement 02D.
Un devis a été demandé au chauffagiste de la résidence, la SCRL « Technibrul » ; le syndic en détaille la teneur à l'assemblée.

L'assemblée générale *de reporter l'examen de ce point à l'AGO 2025.*

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contres :	<i>zéro.</i>

10) Élections statutaires :

a) Conseil de copropriété

L'assemblée désigne :



Décision prise à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

b) Vérificateur aux comptes

L'assemblée désigne :

Décision prise à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

11) Divers : les points abordés sous ce poste à l'initiative des copropriétaires présents ont fait l'objet d'une discussion, laquelle n'a pas été suivie d'un vote.

Clôture de l'assemblée : *19* heures *00*

Fait et signé, après lecture, par le bureau de l'assemblée et les copropriétaires le souhaitant, à Liège, le lundi 15 avril 2024.