

Complexe A G O R A A C P
Rue du Marché aux Herbes, 105 Bte 12
B-1000 BRUXELLES
Tél.: 02/513.65.72 - Fax: 02/512.88.01
Email: complexe.agora@skynet.be

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU
« COMPLEXE AGORA » REGROUPANT LES ENTITES « AG1 », « AG2 » ET « AG3 »
TENUE CE 11 DECEMBRE 2013 A 13 HEURES.**

Les copropriétaires du Complexe Agora sis 105, rue du Marché aux Herbes à 1000 Bruxelles, se sont réunis en assemblée générale extraordinaire dans la salle de réunion SPA au 1^{er} étage du complexe Agora suite à la convocation du syndic en date du 25 novembre 2013 par voie recommandée, par courrier ordinaire ou par mail selon les demandes écrites des copropriétaires.

Il est constaté que :

	Propriétaires	En %	Quotités	En %
A.G.- Présents et représentés	44 sur 75	58,67	8.275 sur 10.000	82,75
AG1- Magasins	25 sur 43	58,62	3.574 sur 4.700	76,04
AG2- Bureaux	12 sur 21	57,14	4.538 sur 4.538	88,83
AG3- Garages	21 sur 29	72,41	670 sur 762	87,93

Monsieur Rijpens entame l'ordre du Jour :

ORDRE DU JOUR

- 1) Nomination Président de l'Assemblée Générale Extraordinaire.
Benoeming voorzitter van de buitengewone algemene vergadering.

L'assemblée nomme Madame MONMART Marie-Pascale Présidente de cette assemblée générale.

Votes pour : à l'unanimité. (vote à main levée)

- 2) Désignation du secrétaire de l'Assemblée Générale Extraordinaire.
Aanstelling van de secretaris van de buitengewone algemene vergadering.

Monsieur le syndic assurera le secrétariat de cette assemblée générale. L'assemblée approuve cette désignation.

Votes pour : à l'unanimité. (vote à main levée)

générale. L'assemblée approuve cette

- 3) **Ratification du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire AG2 du 16 avril 2013 et du 04 juin 2013.**
Bekrachtiging van het verslag van de buitengewone algemene vergadering AG2 van 16 april 2013 en van 04 juni 2013.

Madame la Présidente demande la ratification des procès-verbaux des assemblées générales extraordinaires du 16 avril 2013 et du 04 juin 2013.

Votes pour : à l'unanimité, (vote à main levée)

- 4) **Ratification de l'avenant au procès-verbal de l'assemblée générale statutaire du 23 avril 2013.**
Bekrachtiging van het bijvoegsel aan het verslag van de gewone algemene vergadering van 23 april 2013.

Madame la Présidente demande la ratification de l'avenant au procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 23 avril 2013.

Votes pour : à l'unanimité, (vote à main levée) sous les réserves exprimées par le conseil de Monsieur Dincki dans sa lettre du 30 avril 2013 à Me Wiard.

- 5) **Approbation du projet de la coordination des statuts relatif aux nouvelles dispositions légales.**
Goedkeuring van het voorstel van de coördinatie van de statuten in verband met de nieuwe wettelijke bepalingen.

Madame la Présidente donne la parole au syndic et lui demande de présenter le projet de la coordination des statuts.

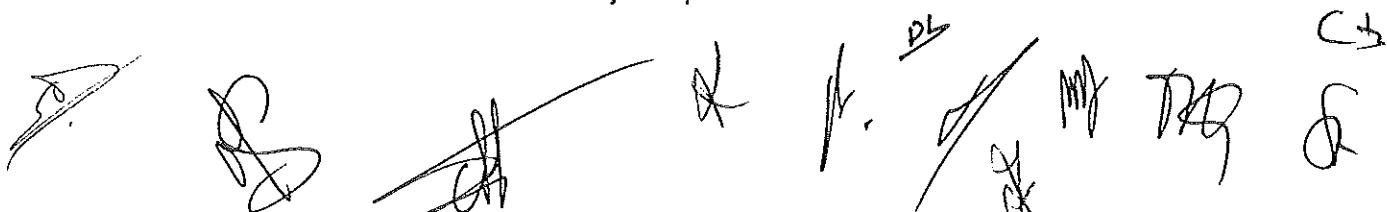
Monsieur le syndic commente le document remis aux propriétaires présents ou représentés. Le projet est en français, mais une traduction en néerlandais sera faite et envoyée aux propriétaires néerlandophones.

Monsieur Hooylaerts demande de recevoir la traduction en néerlandais pour fin janvier 2014. Le syndic demande de recevoir les remarques des propriétaires pour fin février 2014 afin de pouvoir encore remettre la totalité des documents au notaire pour effectuer les éventuelles modifications. Cette coordination des statuts sera remise à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire du mois d'avril 2014 pour approbation.

- 6) **Compte rendu clôture dossier remplacement châssis.**
Verslag afsluiting vervanging van de ramen.

Tous les occupants ont été informés de la date de début des travaux, soit le 02 septembre 2013. Des réunions hebdomadaires avec l'architecte, les responsables du chantier et le syndic se sont tenues afin de suivre le bon avancement des travaux.

Afin de pouvoir bénéficier des primes actuelles, nous nous trouvions dans l'obligation de signer le contrat avec l'entreprise retenue avant le 01 juillet 2013 et un premier paiement devait être effectué avant cette même date. Monsieur Stalars demande si nous avons reçu une prime.

Handwritten signatures and initials of attendees, including P, B, H, M, T, and S.

Le Syndic explique qu'un dossier complet a été introduit avant le 30 octobre 2013 et envoyé à l'IBGE et ceux-ci nous ont communiqué que le dossier était complet mais qu'un remboursement ne pourra être effectué dans l'année, mais est prévu pour l'année 2014.

Il demande aux propriétaires présents leur avis sur l'exécution des travaux. La plupart des occupants confirment que le remplacement des châssis et les finitions intérieures et extérieures ont été exécutés avec satisfaction et dans le délai prévu. Ils sont très contents des ouvriers qui ont même effectués des travaux supplémentaires.

Une réunion avec les occupants et les fournisseurs a eu lieu ce jeudi matin 11 décembre 2013. Chaque occupant a pu poser des questions au représentant d'Abi-home ou signaler des problèmes lors des travaux exécutés. Monsieur Rijpens explique qu'une brochure avec le procédé pour la fixation autorisée sur les châssis, le non-collage d'affiches sur les vitres, a été remise à chaque propriétaire et locataire des bureaux.

7) Approbation du budget pour la rénovation des toitures. Goedkeuring van het budget voor de vernieuwing van de daken.

Madame la Présidente explique à l'assemblée générale que les travaux de toitures, qui depuis plusieurs années ont toujours été reportés, doivent être exécutés sans délais. En fait, la toiture existe depuis plus de 40 ans, malgré les réparations et des rénovations partielles, il nécessite une rénovation complète de l'ensemble. En effet, un audit énergétique ayant été fait en 2011, à la demande de l'assemblée générale, démontre que la rénovation permettrait de réaliser un gain énergétique important et cumulé avec le remplacement des façades permettraient de passer d'un stade G rouge très énergivore à un code de performance D. En annexe, le score PEB qui montre le score très énergivore vers le code très économe.

Actuellement, il y a beaucoup de soufflettes et des fissures qui entraînent des infiltrations d'eau, et donc des coûts de réparation réguliers l'hiver. De même, l'état des gouttières qui ont également 40 ans sont régulièrement réparées.

Les travaux consisteront en une réparation du support, c'est-à-dire en enlèvement des diverses couches de roofing qui seront évacuées. La pose d'une membrane d'étanchéité, soit un pare-vapeur ; un isolant en polyisocyanurate PIR de 10 cm, une sous couche d'étanchéité, soit un diffuseur de vapeur. Une couche de finition d'étanchéité et de remontées pour certains murs et contre cheminées.

Le prix estimatif établi par l'équipe de l'architecte De Windt est de € 583.618 hors TVA pour l'ensemble des travaux de toiture. Les propriétaires ont tous reçue une simulation du coût de ces travaux avec le détail du montant pour chacun. Un dossier plus complet a été remis à chaque propriétaire présent ou représenté.

Elle donne la parole à l'architecte, Monsieur Yves De Windt, qui a été chargé d'établir un cahier de charge.

Monsieur De Windt rappelle aux propriétaires présents que les premières approches concernant l'état des toitures datent de 2008.

Des sondages réalisés, avec le concours de divers fabricants de produits d'étanchéités ont été rassemblés à ce moment par les architectes en charge des examens de la situation existante. Il insiste pour préciser que ce sont intentionnellement des fabricants et non des entreprises de pose qui ont aidé dans cette démarche.

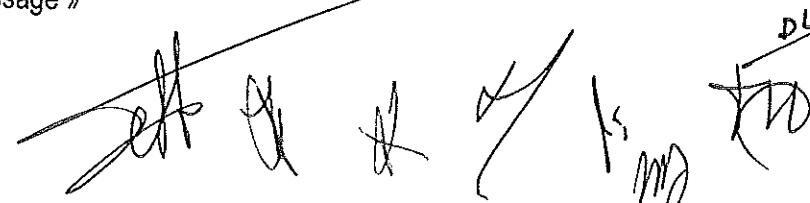
Il rappelle que les plateformes supérieures (4^{ème} étage) et inférieures (sur rez-de-chaussée) ont déjà bien vieilli et bien souffert, pendant près de 40 ans.

Il explique également que :

- différentes couches d'étanchéité y apposées sont nombreuses, jusqu'à 5 à 6 couches, imbibées d'eau et avec décomposition pour certaines d'entre-elles,
- à certains endroits ces couches adhèrent très mal à la précédente, cette faible adhérence provoquant du « plissage »



 CB
87

 Zeff DL

 Zeff

- les bétons de pente sont par endroit friables,
- certaines membranes présentent des craquelures...

Il semble impératif de changer toute l'étanchéité, de revenir au support de base et de prévoir une isolation qui n'existe pas actuellement.

Le nouveau complexe doit prévoir un pare-vapeur, une isolation, une sous-couche et une couche de finition finale. A défaut, des infiltrations et dégâts seront encore provoqués par l'état actuel des toitures. Depuis 2008, il est rappelé que les primes de € 20,00/m² ont diminué en 2013 à € 15,00/m². Il est également rappelé que les économies de chauffage étaient estimées entre € 25.000 et € 30.000 par an.

Monsieur le Syndic rappelle les travaux effectués en 2010 sur une partie de la toiture suite à une infiltration d'eau qu'il a fait arrêter après le rapport de visite de Monsieur Cottenier. La conclusion de cette visite :

- pas de primer sur le support avant pose du complexe d'étanchéité
- matériaux utilisés non adaptés (enduit bitumeux régénérant en place de colle bitumeuse d'adhérence à froid type Derbibond S (Imperbel)
- mauvais soudage des recouvrements de lés des bandes d'étanchéité
- exécution des étanchéités au droit des percements : non conforme aux bonnes règles de l'art
- basse qualité de la couche d'étanchéité de 3 mm mise en œuvre sur l'isolant

Madame la présidente rappelle également que l'assemblée générale statutaire du 27 avril 2010 avait déjà donné son accord pour effectuer la rénovation de l'entièreté de la toiture ; pour les bureaux et garage à 100% et les magasins à 90,58%.

L'assemblée générale extraordinaire du 23 avril 2013 a nommé un comité de travail pour suivre ce dossier, soit Mesdames Monmart et Steyaert et Messieurs Dinkci, Hoylaerts, Houtevelt, Roosens, ainsi que le Syndic.

Monsieur Stalars pose la question que vue les dépenses déjà effectuées avec le dossier châssis, si les travaux demandés pour les toitures pourrait être financés par tous les propriétaires.

Monsieur Hoylaerts rappelle les travaux de toitures qui aurait être financés par les sociétés SPA et Transcom, et que c'est Monsieur Dincki qui a bloqué le dossier.

Madame Sonny rappelle qu'avec les travaux faits augmenter la valeur de l'immeuble.

Monsieur Roosens demande d'utiliser une partie des réserves, soit € 250.000.

Le Syndic explique qu'on arrive à un budget d'environ € 450.000 à € 550.000 avec une marge de 5%.

Madame Huyghebaert demande de revoir les offres reçus en 2009. Mr De Windt explique qu'il s'agit d'un recouvrement Derbigem, sans isolation.

Monsieur Stalars demande pourquoi le comité de travail ne s'est pas encore réuni. Messieurs De Windt et le Syndic explique que la procédure est la même que la procédure des châssis.

Maître Wiard explique que si les travaux ne seront pas acceptés, un propriétaire peut aller au juge de paix pour demander de faire les travaux.

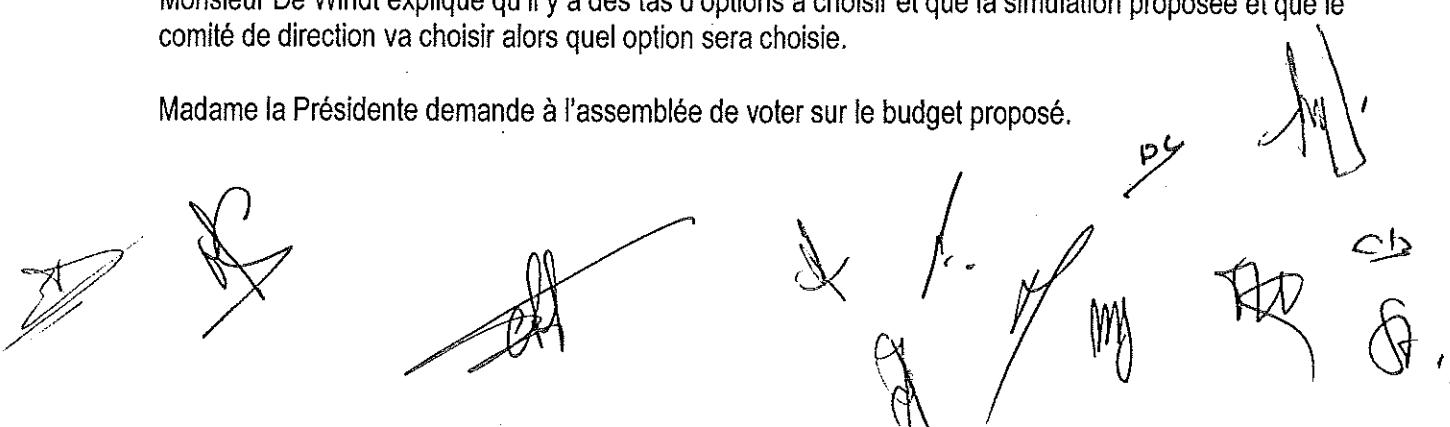
Madame Steyaert informe qu'un propriétaire ne paie déjà pas le chauffage.

Madame Braive propose si les travaux peuvent se faire en deux fois.

Monsieur Huyghebaert demande sur quoi il se base la simulation du prix des travaux.

Monsieur De Windt explique qu'il y a des tas d'options à choisir et que la simulation proposée et que le comité de direction va choisir alors quel option sera choisie.

Madame la Présidente demande à l'assemblée de voter sur le budget proposé.



Votes pour : 5.084

Votes contre : CH.B. Intl sprl, Chaudhry Javed, Chaudhry Ghazala, Huyghebaert Jean, Venacai, Van Wijnsberghe Jacques, Van Wijnsberghe Nicole, Husain Nadir, Shaikh Mohammad, Immo R.D., Immorindy, Ali Mohammad, Remy Françoise, Pesin Isabelle, soit un total de 3.191 voix

Votes abstentions :

Toutefois l'assemblée marque son accord pour apporter une modification à l'ordre du jour et de voter sur le point suivant de donner mandat au syndic pour faire établir un cahier de charge par Monsieur l'architecte Yves De Windt pour le prix de € 20.000 TVAC.

Votes pour : 8.275 (vote à main levée)

Votes contre :

Votes abstentions :

**8) Approbation du budget pour le remplacement du CIAT (seulement pour l'AG1).
Goedkeuring van het budget voor de vervanging van de CIAT (alleen voor AG1).**

Madame la présidente signale à l'assemblée que vu que l'assemblée générale extraordinaire AG1, qui avait été fixée le jeudi 05 décembre 2013 a été annulée, ces points sont repris dans cette assemblée et seulement remis au vote pour les propriétaires AG1 (magasins) présents ou représentés.

Madame la Présidente donne la parole au syndic et lui demande de commenter ce point. Monsieur le syndic fait part à l'assemblée que plusieurs offres ont été demandées et qu'il a invité Monsieur Ronny Bogaert. Cette personne représente la société Brontec, qui s'occupe d'une grande partie des installations air-co dans les bureaux.

Il donne la parole à Monsieur Bogaert et le représentant de Daikin et lui demande d'expliquer à l'assemblée le système qu'il a proposé pour le remplacement du CIAT.

Madame Remy demande combien d'années de garantie sur l'installation on reçoit. La garantie s'élève à 3 ans. Il explique les économies qui peuvent être obtenues et peut-être aussi des primes d'énergie de 25 %.

Trois offres sont remises aux différents propriétaires présents. Les autres fournisseurs seront convoqués au conseil de copropriété pour expliquer leur devis.

Une assemblée générale AG1 sera convoquée mi- février 2014. Un résumé des offres sera envoyé à chaque propriétaire.

Votes pour : à l'unanimité (à mains levées)

Votes contre :

Votes abstentions :

**9) Agent de sécurité dans la galerie commerciale à la demande des commerçants.
Veiligheidsagent in de handelsgalerij op vraag van de handelaars.**

Madame la présidente signale à l'assemblée que vu que l'assemblée générale extraordinaire AG1, qui avait été fixée le jeudi 05 décembre 2013 a été annulée, ces points sont repris dans cette assemblée et seulement remis au vote pour les propriétaires AG1 (magasins) présents ou représentés.

Ce point étant repris à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire d'avril 2013 et comme il ressort de l'AG1 de prendre une décision, elle demande aux propriétaires AG1 de voter sur ce point.

Votes pour :

Votes contre : à l'unanimité

Votes abstentions :

- 10) Respect de l'ordre intérieur dans la galerie commerciale – rappel des dispositions existantes et éventuelles.
Opvolging van het interne reglement in de handelsgalerij – herinnering van de bestaande maatregelen en eventuele wijzigingen.

Madame la présidente signale à l'assemblée que vu que l'assemblée générale extraordinaire AG1, qui avait été fixée le jeudi 05 décembre 2013 a été annulée, ces points sont repris dans cette assemblée et seulement remis au vote pour les propriétaires AG1 (magasins) présents ou représentés.

Un exemplaire de l'ordre intérieur a été remis aux propriétaires présents et Madame la présidente demande de bien vouloir en remettre un exemplaire à leur locataire et insister sur le respect de suivre ces règles.

Comme il ressort de l'AG1 de prendre une décision, elle demande aux propriétaires AG1 de voter sur ce point.

Votes pour : à l'unanimité

Votes contre :

Votes abstentions :

- 11) Approbation du budget pour le remplacement des enregistreurs et caméras.
Goedkeuring van het budget voor de vervanging van de opname apparatuur en cameras.

Madame la Présidente donne la parole au syndic et lui demande de commenter ce point.

Monsieur le syndic explique à l'assemblée qu'il a demandé à la société CHUBB de faire un audit sur l'enregistrement des caméras suite à l'incident survenu dans les garages en juillet 2012 (cfr conseil du 06-09-2012).

Il ressort de cet audit qu'un remplacement des enregistreurs doit être effectué. La durée de vie d'un enregistreur varie entre 5 et 7 ans ; les enregistreurs ont 9 ans et un des deux n'enregistre plus les données. Monsieur le syndic informe les membres qu'il y a également lieu d'ajouter ou de remplacer quelques caméras.

Des offres ont été demandées à plusieurs sociétés : CHUBB, GET (installation accès badges) et ADT (installation alarme incendie). A la demande de Monsieur Dinkci Rober la société ETS (M. Mugla Cemil) a également reçues toutes les informations, mais aucune offre n'a été remise à ce jour.

L'assemblée choisie à l'unanimité la société ADT pour effectuer les travaux.

- 12) Retour à la copropriété du droit de superficie sur le sol le 26 janvier 2014.

Terugkeer naar de mede-eigendom van de oppervlakte van de vloer op 26 januari 2014.

Madame la Présidente informe l'assemblée générale du retour à la copropriété du droit de superficie sur le sol le 24 janvier 2014.

Elle demande à Maître Wiard de commenter ce point.

Monsieur Dincky explique que le droit de loyer des murs des kiosques revient à la copropriété en janvier 2014.

Il y a lieu de passer chez le notaire afin de régulariser la situation.

L'assemblée prend acte du retour du droit de superficie à dater de ce 26 janvier 2014.

**13) Compte-rendu de la soirée « Bulex » du 14 septembre 2013 dans la galerie Agora.
Verslag van het avondfeest "Bulex" van 14 september 2013 in de galerij Agora.**

Madame la Présidente remet la parole au Syndic.

Monsieur le syndic explique à l'assemblée générale le but de ce point qui a été mis à l'ordre du jour : informer tous les copropriétaires de cet évènement.

A la demande de Monsieur Dincky la proposition d'une soirée dans la galerie commerciale est présentée par Monsieur Jonathan Giacomelli, invité à la réunion du conseil de copropriété.

Après une série de questions posées par les membres du conseil et le syndic, la proposition est acceptée SOUS CONDITIONS pour ce samedi 14 septembre 2014.

Parmi ces conditions qui devront être remplies pour le jeudi 12 au plus tard :

Signature d'une convention entre parties délimitant les droits et obligations de chacune des parties et les coûts à payer par Mr Giacomelli.

Réception par la Copropriété d'une attestation par une Compagnie d'assurances que Mr Giacomelli ou la société dont il se dit mandataire sont couverts contre tout dommage causé à la copropriété dont notamment bris de glace, dégâts divers et couverture incendie ;

Le cahier de charges restera annexé au présent procès-verbal.

Monsieur le syndic signale au conseil qu'une lettre recommandée a été envoyée le 20 septembre 2013 à la société Urban Concept, Monsieur Jonathan Giacomelli, étant donné que cette personne ne répondait pas aux appels téléphoniques. Une copie de cette lettre restera annexée au présent procès-verbal. Il informe également que la lettre recommandée est revenue au bureau de la gérance ce jour et qu'il ne manquerait pas de remettre ce dossier dans les mains d'un avocat afin que le montant de la facture (loyer et frais engagés) soit réglé.

Quel est le résultat de cette soirée, qu'est-ce que cela a rapporté aux commerçants ?

Madame Rubberecht signale qu'il faut mieux organiser quelque chose qui se termine plus tôt.

Le Syndic informe qu'éventuellement un pourra organiser un événement mieux préparé. Le problème se pose quel clientèle sera admise.

**15) Evolution du dossier piétonnier.
Evolutie van het voetgangersdossier.**

Madame la Présidente informe l'assemblée de l'évolution dans ce dossier.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est clôturée à 17h et après lecture les propriétaires présentes signent le présent procès-verbal.

RIJPENS Luc
Syndic

W. L. Rijpens
Dincky
De Bruyn
Bollenstijn
Steyn
Van der Steene
Monseur

