

**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](mailto:complexe.agora@skynet.be)

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU  
« COMPLEXE AGORA » REGROUANT LES ENTITES « AG1 », « AG2 » ET « AG3 »  
TENUE CE 01 JUILLET 2014 A 13 H 30.**

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 CSC TRANSCOM au 2<sup>er</sup> étage du complexe Agora suite à la convocation du syndic en date du 16 juin 2014 par voie recommandée, par courrier ordinaire ou par mail selon les demandes écrites des copropriétaires.

Avant de commencer la réunion Monsieur Rijpens signale que la société Ademimmo avait renvoyé le courrier avec la demande de mettre un point à l'ordre du jour le 19 juin 2014. Le point n'a pas été mis à l'ordre du jour parce que sa réponse était arrivée tardivement et que les convocations étaient déjà envoyées le 16 juin, soit 15 jours avant la date de l'assemblée. Ce point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

### Monsieur le Syndic entame l'ordre du Jour :

ORDRE DU JOUR

- ### 1) Validation de l'Assemblée Générale Statutaire Validatie van de statuaire algemene vergadering

Il est constaté que :

	Propriétaires	En %	Quotités	En %
A.G.- Présents et représentés	45 sur 74	60,81	8.525 sur 10.000	85,25
AG1- Magasins	28 sur 42	65,12	3.755 sur 4.700	79,89
AG2- Bureaux	12 sur 21	57,14	4.093 sur 4.538	90,19
AG3- Garages	20 sur 29	68,97	677 sur 762	88,85

Après vérification des pouvoirs des participants, Monsieur le Syndic souhaite la bienvenue aux propriétaires présents et ouvre la séance à 14h00, la double majorité légale du nombre de propriétaires et du nombre de quotités étant acquise.

- 2) Nomination Président de l'Assemblée Générale  
Aanstelling van de secretaris van de algemene vergadering**

L'assemblée nomme Madame Monmart Marie-Pascale, Président(e) de cette assemblée générale

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

à l'unanimité (vote à main levée)



**3) Désignation du secrétaire de l'Assemblée Générale**  
**Aanstelling van de secretaris van de 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)

**4) Approbation de la mise en concordance entre le règlement de copropriété et les nouvelles dispositions légales**  
**Goedkeuring van de coördinatie van het reglement van Mede-eigendom en de nieuwe wettelijke bepalingen**

Monsieur le syndic rappelle que la coordination de l'acte de base a été faite par le notaire et un exemplaire a été envoyé à chacun le 13 mai 2014. Il signale également que cette coordination est obligatoire par la loi et la date limite est le 01 septembre 2014. Il informe les propriétaires que lors de la vente d'un lot, le notaire demandera d'en recevoir un exemplaire, sinon la vente n'aura pas lieu. Aucune observation n'a été reçue des propriétaires, demandé pour le 31 mai 2014. Maître Gaillard, représentant Madame Draye, est la seule à y avoir répondu.

Maître Stalars signale le mail envoyé par notaire Grosfils a été envoyé ce 30 juin 2014 à 12h08 à la demande de Monsieur Rober Dinkci, dont le texte est repris ci-après.

Monsieur Hoylaerts intervient en signalant qu'un courrier a été envoyé à chaque propriétaire pour prendre connaissance des statuts et renvoyer les remarques pour le 31 mai 2014 au plus tard.

Maître Gaillard, représentante de Madame Draye, demande de connaître le contenu du mail du notaire Grosfils et le Syndic le lit à haute voix.

*Je me permets de prendre contact avec vous à la demande de Monsieur Rober DINKCI, lequel m'a fait part du projet de modification de l'acte de base du complexe Agora. Vous m'en aviez adressé les documents.*

*Dans un premier temps, pourriez-vous m'indiquer le notaire chargé de rédiger cet acte de modification des statuts.*

*D'autre part, Monsieur DINKCI me précise ne pas être opposé à cette adaptation des statuts de copropriété mais souhaite avoir quelques explications notamment sur la représentation des Ag1, Ag2 et Ag3 au sein de l'assemblée générale des copropriétaires.*

*Si j'ai bien suivi l'évolution de cette question, l'acte de base de 1964 organisait 3 Ag - bureaux, garages et commerces au rez - ces trois Ag ayant une certaine autonomie interne et proposaient à l'Ag générale, la ratification de leurs décisions.*

*Par acte du Notaire SORGELLOS en 1999, des mesures ont été prises pour "faciliter la gestion de la copropriété, les trois groupes de copropriétaires (commerces AG1, bureaux AG2 et garages AG3) pourront, sous réserve d'un consensus général, se réunir en une seule assemblée générale.*

*Ce texte stipulait également qu'"Afin de maintenir l'indépendance de fonctionnement prévue à l'acte de base (p33 par 1) chaque groupe pourra exiger, à la majorité simple des quotités représentées, que des points particuliers de l'ordre du jour de l'AG soient délibérés et votés en AG particulières".*

*Le texte poursuivait: "Dans le même esprit, le Conseil Général, organisme de coordination, sera constitué, outre un président, un secrétaire et un trésorier choisis dans l'un ou l'autre groupe, de deux délégués des AG1 - galerie commerces - et AG2 - bureaux - et d'un délégué d'AG3.*

*Je suppose que ces éléments sont actuellement ceux qui permettent le fonctionnement des AG u complexe et que ce sont ces éléments et ceux de l'acte de 1964 qui sont modifiés dans le cadre du nouveau projet.*

*My CL JH ED GP J*

*Si tel est bien le cas, et sauf erreur de ma part, ce principe est repris dans le nouveau statut au titre de "Conseil de Copropriété".*

*Mais le rôle des AG 1, 2 et 3 a été réduit; à l'article 2 & 4, on crée maintenant trois associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qui a pour but de permettre UNIQUEMENT la préparation des décisions relatives aux parties communes particulières, décisions à ratifier par l'AG générale.*

*Le pouvoir votal par exemple d'un copropriétaire dans le groupe 1 n'est pas le même que dans l'AG générale.*

*Monsieur Dinkci souhaite que le pouvoir des AG 1, 2 et 3 ne soit pas dilué dans les majorités de l'AG principale et que ces trois AG partielles continues à avoir un caractère indépendant quant aux décisions qui les concernent.*

*L'acte de base initial de 1964 avait bien initialisé ce principe; la décision de 1999 était une simplification de gestion.*

*Maintenant, on semble vouloir changer de système et ne plus voir les Ag spécifiques ne jouer qu'un rôle consultatif et non plus décisionnel.*

Le vote est demandé pour l'approbation de cette coordination.

Voix pour : 5.242

Voix contre : 3.216, soit Ali Mohammad, Assoufi, Braive Chantal, Ch.B International, Chaudhry Ghazala, Chaudhry Javed, El Remlawi, Fauconnier-Bukens, Babar Siddiq, Immo R.D., Immorindy, Pesin Isabelle, Remy Françoise.

Abstentions : 37, soit Moullia

##### 5) Exposé sur l'état d'avancement concernant mes travaux de la toiture Uiteenzetting over de stand van zaken betreffende de dakwerken

Monsieur le Syndic informe l'assemblée d'abord que sur base du résultat des votes lors de l'assemblée générale statutaire du 22 avril 2014, la majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix requise pour la réalisation des travaux affectant les parties communes n'était pas atteinte. Un avenant au procès-verbal de l'assemblée générale statutaire du 22 avril 2014 a été envoyé à chaque propriétaire le 16 juin 2014.

Les copropriétaires présents ont votés pour l'exécution des travaux de toitures, sauf les sociétés Immorindy et Immo R.D., Monsieur Ali Mohammed représenté par Monsieur Dinkci et Madame Remy Françoise, son épouse.

Il informe les membres présents d'un courrier qu'il a reçu de Monsieur Luc Hoylaerts de Sp.a par lequel il demande l'accord pour effectuer des travaux de toiture,

Il explique que suite à la nouvelle réglementation de l'IBGE que les installations air-co avec le gaz R22 ne peuvent plus être utilisées, leur société a décidé de les remplacées. Etant donné que l'assemblée générale statutaire du 22 avril n'a pas obtenu les 75% de vote concernant les travaux de la toiture, leur société ne veut plus supporter les frais financiers que cela leur coûterait dans le futur. Il demande alors à l'assemblée de ce jour de leur accorder l'autorisation pour exécuter tout travail nécessaire à la toiture quand les nouvelles installations air-co seront installées.

Il informe l'assemblée que des devis ont été demandés à une dizaine de sociétés, où il y en avait quatre sociétés apportées par Rober Dinkci. Seulement cinq sociétés ont remis un devis, dont les montants s'élèvent entre € 800.000 et € 500.000 hors TVA. Le dossier pour commencer les travaux est prêt, il ne reste qu'à choisir l'entrepreneur. Dès qu'il recevra l'accord de l'assemblée, le comité de travail nommé, pour suivre ce dossier, pourra continuer sa mission.

**6) Problème installation électrique dans la partie commune de la galerie commerciale**  
**Probleem elektrische installatie in de gemeenschappelijke delen van de handelsgalerij**

Monsieur le syndic signale que suite à un contrôle par la société AIB Vinçotte des installations électriques dans les couloirs communs de la galerie commerciale, il a fait effectuer un audit sur l'installation électrique.

Le problème de l'installation électrique dans les communs de la galerie commerciale suite au contrôle par la société AIB Vinçotte a déjà été expliqué lors de l'assemblée générale statutaire du 22 avril 2014. Un rapport d'audit a été demandé, dont nous vous remettons une copie sur simple demande. Ce rapport estime que le coût s'élèverait environ vers € 177.000,00.

Monsieur le Syndic informe l'assemblée qu'il demandera en accord et avec l'assistance de la SA RM Engeneering à quelques sociétés de venir examiner l'installation afin de pouvoir établir un devis sur base d'un cahier des charges.

Il demande à l'assemblée de lui donner le mandat pour cette mission.

L'assemblée donne, à l'unanimité, mandat au syndic pour faire établir un cahier des charges. Ce cahier des charges ne pourra excéder un budget de € 20.000,00.

**7) Travaux de remplacement du marbre dans la galerie commerciale**  
**Reparatiewerken aan de marmer in de handelsgalerij**

Monsieur le Syndic informe l'assemblée des travaux de réparation du marbre dans la galerie commerciale, dont le montant s'élève à € 12.387,00 hors TVA, soit €14.998,27.

La dernière importante réparation a été faite en 2004 d'un montant de € 17.022,27. En 2010 plusieurs devis avaient été demandés pour une réparation et éventuellement un nettoyage complet, mais aucun devis pour les réparations n'a été accepté et donc les travaux n'ont pas été exécutés.

Il demande à l'assemblée l'accord pour effectuer les travaux.

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

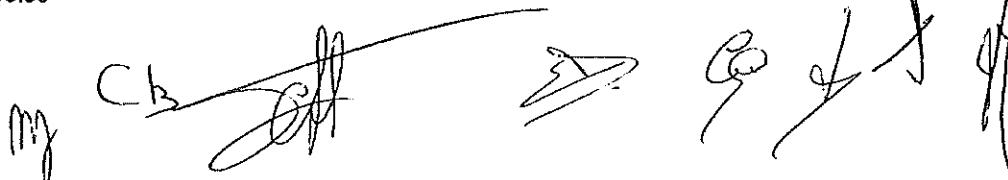
Monsieur Moullia a quitté la réunion.

**8) Droit de vote pour les propriétaires ayant des dettes importants envers la copropriété à la demande de la société Union des Artistes et du Spectacle**  
**Stemrecht voor de eigenaars met hoogoplopende schulden jegens de mede-eigendom**

Monsieur le syndic informe l'assemblée que chaque propriétaire a le droit de vote, même s'il a des dettes importantes envers la copropriété. Aucune loi n'interdit le droit de vote d'un propriétaire en difficulté financière. Ce point ne peut donc pas être voté parce que ce n'est pas légal.

Il en informera la société Union des Artistes et du Spectacle.

**9) Ouverture tardive de la galerie commerciale à la demande de Madame et Monsieur Dinkci Rober – Remy Françoise**  
**Latere openingsuren voor de handelsgalerij op vraag van de Mevrouw en Mijnheer Dinkci Rober – Remy Françoise**



Monsieur le syndic explique que ce point a été remis à l'ordre du jour de cette assemblée générale, étant que cette décision entamera des frais supplémentaires à la copropriété pour tous les propriétaires. Il donne la parole à Monsieur Dincky afin d'expliquer ce point à l'assemblée générale.

Monsieur le syndic demande de remplir les bulletins de vote sur ce point.

Voix pour :3.669

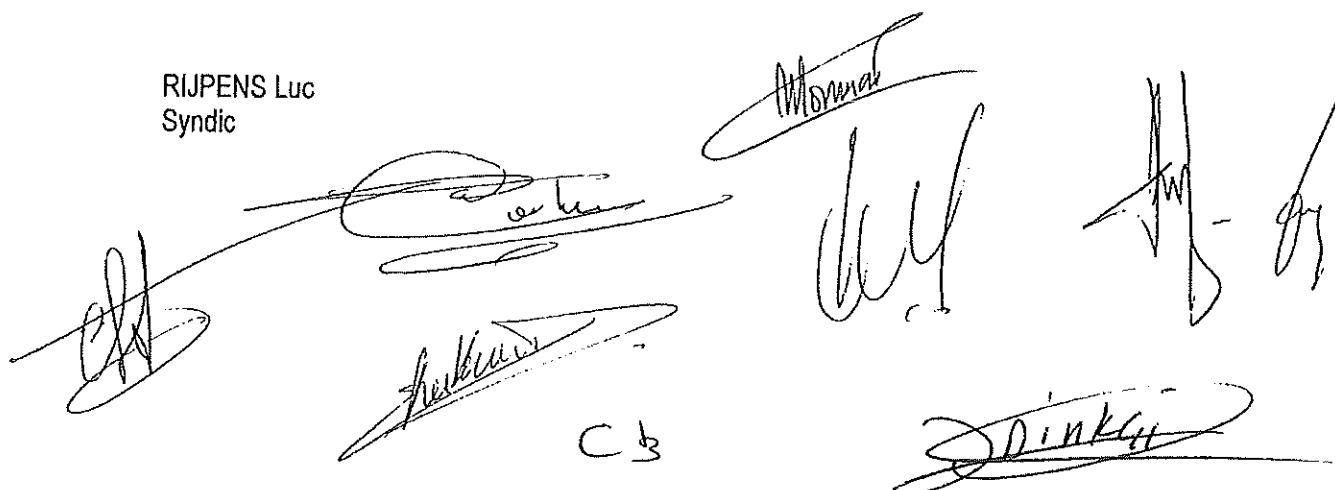
Voix contre :4.789, soit Bollens, Coomans Claude, E.F.P.A., I.T.F., F.B.P., FOS, Fafchamps, Huyghebaert jacques, Huyghebaert Jean, Kiteel France, Laeveren Ann, Navez Jean-Pierre, Osp, Rasson Luc, Rubbrecht Eline, Sadzot Marie-Paule, Saints Pierre & Paul, Sonny Chantal, Union des Artistes, Van wijnsberghe Nicole, Watty Jenny

Abstentions :

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est clôturée à 16h et après lecture les propriétaires présentes signent le présent procès-verbal.

Le procès-verbal complet de l'assemblée générale sera établi plus tard.

RIJPENS Luc  
Syndic



Handwritten signatures of RIJPENS Luc, Syndic, and other attendees. The signatures include: RIJPENS (large), Syndic, M. Dinky, J. W., J. W., C. B., and another signature partially visible.

Amené (de Ryjer, signeur, a lau un e-mail me,  
de RK (de Huyghebaert daté du 28 juin 2014).  
Naan he dynde a demandé de formen voten nu  
ee joal mis n'icht fer & l'ordre du jour, et ne  
fent y acht volk. (zos verh a enesie). (Mense 1)



Handwritten signature of a witness, consisting of a large oval shape and the initials C. B.

## Complexe Agora

De:  
Envoyé:  
À:  
Cc:  
Objet:

Luc Hooyaerts <luc.hooyaerts@s-p-a.be>  
jeudi 26 juin 2014 06:51  
luc.rrijpens@gmail.com  
Linda (complexe.agora@skynet.be)  
Dakwerken

Geachte Heer Rijpens,  
Beste Luc,

De nieuwe reglementering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bepaald dat vanaf 1 juli 2014 de aircotoestellen R22 niet meer mogen gebruikt worden.  
We hebben dan ook de beslissing genomen om al onze toestellen te vervangen, ook dewelke zich op het Agoracomplex bevinden.  
Vermits de Algemene Vergadering van Agora geen meerderheid heeft wat betreft de werken aan het dak, en wij, als OSP VZW hiervan de financiële dupe kunnen worden in de toekomst, vragen wij om op de eerstvolgende vergadering volgende beslissing te laten nemen:

**"Aan vzw OSP wordt toelating verleend voor het uitvoeren van alle noodzakelijke werkzaamheden op en aan het dak mbt het vernieuwen van de airco-groepen op het dak van het Agoragebouw.**  
**Deze werken bestaan onder meer uit het leveren en plaatsen van dragende sokkels voor de airco-groepen, in foampglas 2x8cm die met bitumen op de bestaande dakverdichting worden aangebracht. Rondom de zones voor deze sokkels wordt een beloopbare zone van 1 à 2 m voorzien van 2x8 cm PIR isolatie. Het geheel van sokkels en beloopbare zones wordt waterdicht afgewerkt door middel van dampscherf en een éénlaags hoogpolymeer membraam."**

Deze werken brengen het verdere verloop van de eventuele werken aan het dak niet in gedrang en zorgen er voor dat wij als OSP geen dubbele kost dienen te dragen voor het ontkoppelen en opnieuw plaatsen van de Airco toestellen mocht in de toekomst toch overgegaan worden tot het vernieuwen van het Agoragebouw.  
In de hoop op een gunstig antwoord,

Met vriendelijke groeten,

Luc Hooyaerts  
Boekhouding s.p.a  
T +32 (0)2 552 02 34 (Luc)  
M +32 (0)495 51 36 29 (Luc)  
[www.s-p-a.be](http://www.s-p-a.be)  
[www.facebook.com/vlaamsesocialisten](http://www.facebook.com/vlaamsesocialisten)  
[www.twitter.com/sp\\_a](http://www.twitter.com/sp_a)

*Mette A*