



Complexe A G O R A ACP
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

AVENANT N° 1

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU « COMPLEXE AGORA » REGROUANT LES ENTITES « AG1 », « AG2 » ET « AG3 » TENUE CE 23 AVRIL 2013 A 13 HEURES.

A la demande des propriétaires ci-après, Messieurs Coomans Claude, Hoylaerts Luc, Roosens Léon et Madame Monmart Marie-Pascale, plusieurs remarques ont été formulées, qui seront repris ci-après.

9) Election, et nomination du Conseil de Copropriété Verkiezing en benoeming van de Raad van Mede-eigendom

Les personnes suivantes ont remis dans le délai demandé, leur candidature et désirent occuper un poste au sein du Conseil de Copropriété: Madame Braive Chantal, la société CH.B. Intl, représentée par Monsieur Chaudhry Balal, et la société Immorindy, représentée par Monsieur Dinkci Rober, Madame Remy Françoise, la société Saints Pierre et Paul, représentée par Madame Monmart Marie-Pascale et la société ITF, représentée par Monsieur Chagas Eduardo ou Madame Vandenborre Julie et la société E.F.P.A., représentée par Madame Steyaert Sabine

Monsieur Dinkci déclare lors du recomptage des votes qu'il s'est trompé pour remplir ses bulletins de votes, et qu'il n'a pas voté en faveur de Madame Monmart, Monsieur Chagas et Madame Braive pour le représentant de garages.

Monsieur Dinkci déclare qu'il n'a d'abord pas voté pour les garages, et qu'il s'est ensuite ravisé en entourant au crayon son vote pour les bureaux.

Les bulletins de votes sont conservés sous enveloppe fermée au bureau de l'avocat, Maître Wiard.
L'assemblée approuve la candidature de Madame Monmart.

10) Adaptation du règlement du Conseil de Copropriété Aanpassing van het reglement voor de Raad van Mede-eigendom

Les votes suivants ont été émis :

Voix pour : les membres présentes ou représentés

Voix contre : Immo R.D., Immorindy, représentée par Monsieur Dinkci Rober, Madame Remy Françoise, Ali Mohamad Amir, représenté par Monsieur Dinkci Rober et Madame Pesin Isabelle, représentée par Madame Remy Françoise.

11) Rapport du Syndic au sujet du personnel de la copropriété
Verslag van de Syndicus in verband met het personeelsbeleid van de Mede-eigendom

Monsieur le Syndic fait part de la situation actuelle du personnel, Madame Walckiers Linda, gérance, Messieurs La Biunda Giosué, technique, Chtaïti Laurent concierge et Caboni Stefano aide-concierge, et des activités que chacun effectue au sein de la société.

Il signale que le travail de Monsieur La Biunda, étant en revalidation après une opération fin février, est répartit entre la gérance et le concierge. Il souhaite Monsieur La Biunda un prompt rétablissement et espère qu'il pourra reprendre son travail mi-mai.

L'assemblée remercie le personnel pour le travail effectué.

12) Evaluation des contrats de livraison
Evalutatie van de leveringscontracten

Monsieur le Syndic remet une liste des différents contrats à chacun de membres.

Cette liste des différents contrats avec les fournisseurs est présentée et expliquée par le Syndic.

Monsieur Huyghebaert communique que le prix de Schindler est assez élevé. Le Syndic va demander rendez-vous avec Schindler pour revoir le contrat, mais signale que le contrat comprend une intervention 24h/24h 7j/7j, remplacement de toute pièce défectueuse.

Madame Remy demande de chercher un autre fournisseur que la société "C'est pas Bête" pour les souris dans la galerie. Madame Eline Rubbrecht signale qu'il existe un produit efficace et communique les coordonnées à Madame Remy.

Madame Kittel fait la remarque que les frais d'électricité sont fort élevés. Le syndic explique qu'un contrat a été conclu avec Electrabel pour une durée de deux ans. Madame Monmart intervient pour signaler que ce contrat a été conclu avec un bénéfice important par an. En effet, le contrat prévoit une diminution du prix par rapport avec le contrat précédent de € 3.000 par an. Monsieur le syndic informe l'assemblée qu'à l'échéance du contrat en juin 2014 plusieurs fournisseurs seront contactés afin de revoir les prix.

Madame Monmart précise que depuis les cotisations en bourse des sociétés c'est assez compliqué de calculer un comparatif car plusieurs intérêts sont utilisés et différent d'une entreprise à l'autre.

La liste des contrats restera annexée au présent procès-verbal.

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

13) Situation du fonds de réserve + fixation du montant et de la date des appels de fonds de réserve
Toestand reservekapitaal + vaststellen bedrag en datum van de kapitaalopvragingen

On propose qu'une partie des réserves soit utilisés pour les travaux de châssis en 2013, mais seront remboursé en fonction des prélèvements effectués. Cette utilisation n'est qu'un prêt temporaire et éventuel.

Tous les membres sont d'accord.

Le Syndic propose de ne pas faire un appel de fonds pour l'année 2013. Certains propriétaires demande pourquoi ne pas en faire avec tous les travaux prévus et à faire pour les futures années. Le Syndic demande alors à l'assemblée de fixer un montant pour l'appel, soit € 37.200 comme d'habitude.

Monsieur Coomans remarque qu'avec un montant de près de € 700.000,00 de réserves, il ne voit pas la nécessité de faire un appel de fonds. Monsieur le syndic et Madame Monmart rappelle la demande de l'utilisation de réserves en cas de besoin, s'il y aura des mauvaises payeurs, afin de pouvoir payer les entrepreneurs. Comme expliqué ci-dessus, ces montants seront alors remboursés dès réception des sommes restant dues.



Monsieur Van Rossen ne comprend pas ce souci, les propriétaires concernés sont bien informés des frais à venir. Madame Monmart signale qu'il y a aussi entre les propriétaires de bureaux des soucis du paiement des charges.

Les propriétaires présents sont d'accord de faire un appel de fonds pour l'année 2013 et il est décidé de faire un appel de fonds de € 20.000 pour l'année 2013.

Votes pour : les membres présents ou représentés

Votes contre : Monsieur Coomans Claude et les personnes qu'il représente, soit Mesdames Braive Chantal, Decarnières-Favresse et Monsieur Van Wijnsberghe Jacques.

16) Etat des toitures – Staat van de daken

- Rapport de l'expert – Verslag van de expert
- Nomination d'un Comité de Travail pour l'étude et l'établissement d'un rapport pour le renouvellement de la totalité de la toiture
- Aanstelling van een werkgroep voor de studie en opmaken van een verslag voor het vernieuwen van het volledige dak.

Le syndic explique l'état de la toiture et les différentes interventions pour des infiltrations d'eau. Il donne la parole à Monsieur De Windt.

Il explique que plusieurs fabricants (4) ont donné leur avis sur l'état des toitures.

C'est un problème qui existe déjà depuis l'année 2008.

Les primes ont diminué de € 20 à € 15 le m² à ce jour.

Le rapport de Monsieur De Windt restera annexé à la présente.

Monsieur le Syndic demande les personnes qui veulent se mettre dans le comité de travail pour ce dossier.

Monsieur Dinkci demande s'il faut vraiment faire ce travail.

Monsieur Hoylaerts signale que depuis 10 ans on devrait déjà le faire.

Monsieur El Remlawi demande si on peut encore attendre un an.

Une discussion entre propriétaires sur le but et le coût de ce travail. Plusieurs personnes expliquent qu'une diminution de mazout peut être obtenue, que les primes à obtenir vont peut-être encore diminuer.

Monsieur Roosens rappelle qu'en 2005 une proposition avait été faite pour la réparation de la toiture.

Monsieur Hoylaerts signale également qu'à ce moment les frais auraient été supportés par deux propriétaires bureaux seulement, mais que le projet n'a pas été accepté.

Monsieur Coomans demande à l'architecte de faire un cahier de charge pour faire avancer le travail.

Monsieur le Syndic demande de passer à la nomination du comité de travail.

Les personnes suivantes se proposent pour le comité de travail : Messieurs Houteveld Claude, Hoylaerts Luc, Dincki Rober, Roosens Léon, Mesdames Monmart Marie-Pascale et Steyaert Sabine et le syndic, Luc Rijpens, qui sont nommés membres du Comité de travail.

Voix pour : à l'unanimité

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

Monsieur le Syndic donne la parole à Madame Monmart pour proposer l'offre reçue.

Madame Monmart rappelle les autres propositions faites de prendre un service de sécurité pour la galerie. Une demande à chaque commerçant avait été faite en 2008, ce qui était accepté à +- 70 %.

Après réception de l'offre chiffrée, moins de 15% des commerçants étaient d'accord de participer aux frais.

Madame Monmart explique qu'à la demande de commerçant une offre a encore été demandée à la société Sécuritas afin de rétablir un sentiment de sécurité dans la galerie.

Il y a été demandé une offre pour une surveillance fixe et mobile.

Pour la surveillance fixe l'offre comprend les tâches suivantes :

1. respect des règles de la galerie
 - étaler les biens dans les zones délimitées et selon les procédures qui sont décrites dans le règlement interne
 - limiter le volume de la musique
2. respect de l'interdiction de fumer
3. respect des procédures de sécurité
 - laisser libre l'accès aux sorties de secours
 - prévoir des extincteurs dans le bâtiment
 - la lance à incendie dans la portée de tous
 - signaler les situations dangereuses
4. maintenir l'ordre dans la galerie
 - réagir face au comportement agressif
 - éviter le vandalisme et la surcharge
 - éviter l'attroupement
 - éviter la présence de sans-abri
5. lutter contre le vol
6. Safety services
 - Octroyer les premiers soins, si nécessaire
 - Prévenir les incendies

Un agent de gardiennage en uniforme sera présent du lundi au dimanche de 10h à 19h.

Les avantages de la surveillance fixe sont :

- présence permanente.
- le garde peut contribuer à un changement de mentalité
- donne une plus-value en ce qui concerne la sécurité
- au bout de quelques temps, le garde connaît les points critiques
- le garde puisse réagir plus efficacement face aux problèmes
- et plus attentif aux difficultés possibles.

Coût mensuel : € 8.954,24 soit € 0,91 par quotité
(entre € 40,00 et € 135,00/mois relatif à la grandeur du magasin)

Pour la surveillance mobile : une patrouille effectuera des rondes de 15 min, 4 fois par jour à différents moments.

Coût mensuel : € 2.432,12, soit € 0,52 par quotité
(entre € 10,00 et € 40,00/mois relatif à la grandeur du magasin)

Monsieur Van Rossen pose la question si c'est n'est pas l'assemblée générale magasins de prendre une décision sur ce point, comme cela concerne la partie commerciale de la galerie.

Monsieur Roosens Léon ajoute que les frais ne sont pas à supporter par les propriétaires des bureaux, que c'est la demande des commerçants.

Quelques propriétaires se posent la question qui supportera ces frais, le propriétaire ou le locataire ! Monsieur Houtevelt intervient en expliquant que ces charges du locataire, mais que c'est le propriétaire qui recevra la facture et celui-ci doit les récupérer auprès de son locataire.

Monsieur le syndic décide alors de mettre ce point à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale AG1 – magasins.

19) Budget 2013 :

- les ressources ordinaires – de gewone werkingsmiddelen
- dépenses extraordinaires de buitengewone uitgaven
- soumettre les offres basées sur un cahier de charges (travaux prévus) voorlegging van offertes op basis van een lastenboek (voorziene werken)
- travaux de rénovation de la toiture – renovatiewerken van het dak

Madame Monmart fait par du budget 2013 à l'assemblée générale.

Le syndic remet un exemplaire du budget 2013 et le commente. Ce budget est une estimation des frais prévus pour l'année 2013.

Madame Monmart explique l'augmentation de 5% des charges de l'année. Elle fait la remarque de la différence entre les provisions demandées et les charges réelles depuis 2011.

En 2011, les charges s'élevaient à € 611.132 et les provisions de demandées sur base de budget s'élevait à € 619.690.

En 2012, les charges s'élevaient à € 626.097 et les provisions de demandées sur base de budget s'élevait à € 631.575.

Voix pour : à l'unanimité

21) Perspectives 2013 – Vooruitzichten 2013

- Travaux de rénovation des communs bureaux (état du couloir 4ème étage) renovatiewerken van de gemeenschappelijke delen kantoren (toestand gang van het 4de verdiep)
Madame Monmart explique que les couloirs communs 3^{ème} et 4^{ème} étages demande des travaux de rénovation : peinture, recouvrement, sol,
Il a été fait appel à un architecte intérieur qui a établi un cahier de charges afin de prévoir la rénovation des parties communes « bureaux ». Ces travaux sont prévus après le remplacement des châssis. Une Assemblée Générale Bureaux sera alors convoquée à ce sujet.

Madame Monmart commente les points suivants :

- Retour à la copropriété du droit de superficie sur le sol le 26 janvier 2014 pour les kiosques installés à l'entrée Place Agora.
- Remplacement Ciat au plus tard 30 juin 2014
Monsieur Roosens explique que ces frais sont seulement à charge des magasins.
Une assemblée générale magasins sera convoquée pour ce point.
La question se pose s'il s'agit des charges communes ou privatives.
Maître Wiard va re-examiner ce problème.
Monsieur Roosens propose : vue le remplacement de l'installation CIAT nous pouvons envisager de remplacer l'installation par une nouvelle qui peut être utilisée pour toute l'immeuble.



- Dossier piétonnier

Madame Monmart explique le problème du sens de circulation. Elle rappelle que la sortie du garage doit se faire par la gauche et qu'il faut repartir par la rue de la Montagne. Par la droite, c'est interdit ! Monsieur Roosens explique qu'il a été verbalisé un jour en sortant par la droite.

Madame Eline Rubbrecht prend la parole à ce sujet.

Le problème pour l'accès de garage sera défendu auprès de la ville de Bruxelles.

- 22) Toute dépense, achat ou ouvrage quel qu'il soit, dès lors qu'elle sera supérieure à € 3.500,00 devra faire l'objet d'une décision et d'un vote en conseil de copropriété (AG1 + AG2). Pour rappel, cette limite est fixée actuellement à € 10.000,00.
Elke uitgaven, aankoop of welk werk ook, wanneer zij hoger zal zijn dan € 3.500,00 , zal het onderwerp van een beslissing en een stemming door de raad van mede-eigendom (AG1 + AG2) moeten uitmaken. Ter herinnering, de limiet is momenteel vastgesteld op € 10.000,00.

Madame la Présidente donne la parole à Monsieur Dinkci Rober afin de commenter ce point ajouté à l'ordre du jour à sa demande.

Après discussion, Monsieur le syndic reformule la demande pour le vote : Demande de garder la limite de € 10.000 comme cela a été voté à l'assemblée générale de l'année 2010.

Voix pour : les membres présents et représentés

Voix contre : les sociétés Immo R.D. et Immorindy, représentée par Monsieur Dinkci Rober et Madame Remy Françoise

- 23) Chaque dépense entreprise par le Syndic ou la gérance devra faire l'objet, avant réalisation, d'une contre-signature par un membre du conseil de copropriété (AG1 + AG2).
Elke uitgave die door de Syndicus of het beheer worden ondernomen, zullen het onderwerp, voor realisatie, moeten uitmaken van een tegen-handtekening door een lid van de raad van mede-eigendom (AG1 + AG2).

Madame la Présidente donne la parole à Monsieur Dinkci Rober afin de commenter ce point ajouté à l'ordre du jour à sa demande.

Voix pour : les sociétés Immo R.D. et Immorindy, représentée par Monsieur Dinkci Rober et Madame Remy Françoise

Voix contre : les membres présents et représentés

Monsieur Dinkci Rober signale au syndic qu'il viendra consulter régulièrement les factures et paiements au bureau de la gérance. Maître Wiard signale qu'il ne doit pas venir tous les jours et que tout copropriétaire peut consulter toutes les factures et documents comptables sur rendez-vous.

Cet avenant sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale du 23 avril 2013.

RIJPENS Luc
Syndic

