



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

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU « COMPLEXE AGORA » REGROUPANT LES ENTITES « AG1 », « AG2 » ET « AG3 »
TENUE CE 10 MAI 2012 A 10 HEURES.

Les copropriétaires du Complexe Agora sis 105, rue du Marché aux Herbes à 1000 Bruxelles, se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans la salle de réunion CSC TRANSCOM au 2^{er} étage du complexe Agora suite à la convocation du syndic en date du 06 avril 2012 par voie recommandée, par courrier ordinaire ou par mail selon les demandes écrites des copropriétaires.

Cette assemblée est celle qui a remplacé celle de ce 24 avril 2012 au cours de laquelle la majorité nécessaire n'avait pas été acquise. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Il est constaté que :

	Propriétaires	En %	Quotités	En %
A.G.- Présents et représentés	32 sur 74	43,24	7.827 sur 10.000	78,27
AG1- Magasins	15 sur 43	35,71	3.073 sur 4.700	65,38
AG2- Bureaux	14 sur 22	66,67	4.181 Sur 4.538	92,13
AG3- Garages	14 sur 29	48,28	573 sur 762	75,20

Avant de passer à l'ordre du jour, Monsieur Rijpens demande à l'assemblée de se lever et de respecter une minute de silence en mémoire de Messieurs Van der Steppen et Malik récemment décédés.

Monsieur Rijpens entame l'ordre du Jour :

ORDRE DU JOUR

1) Nomination Président de l'Assemblée Générale

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

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

2) Désignation du Commissaire aux Comptes – Fixation des compétences et mission du commissaire aux comptes

Aanstelling rekencommissaris- Bepalen van de bevoegheden en van de opdracht van de rekencommissaris

Les candidatures de Messieurs Houtevelt Claude et Hooylaerts Luc ont été remises au Syndic et celui-ci explique les obligations et compétences déterminées par le règlement de copropriété (art 577-8/2)

La mission du commissaire :

Les commissaires aux comptes certifient que les comptes sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que la situation financière à la fin de l'exercice. Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les documents comptables et de contrôler la conformité de la comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes des informations données dans le rapport du conseil ou du syndic.

Les commissaires aux comptes doivent être convoqués à toutes les réunions du conseil de copropriété qui examinent ou arrêtent les comptes annuels ou intermédiaires.

L'assemblée accepte la candidature de Messieurs Claude Houtevelt et Luc Hooylaert et la mission est approuvée pour la durée d'une année.

Votes pour : à l'unanimité, moins les votes des personnes élues. (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.

- 4) Situation financière de l'exercice comptable 2011
Financiële situatie van het boekjaar 2011

- a. Présentation des comptes clôturés

Monsieur le Syndic demande à madame Monmart Marie-Pascale de présenter les comptes clôturés à l'Assemblée et demande s'il y a des questions.

- b. Présentation du bilan et état des fonds de réserves et travaux

Monsieur le Syndic demande à madame Monmart Marie-Pascale de présenter les comptes clôturés à l'Assemblée et demande s'il y a des questions.

Monsieur Dinkci demande que les recettes en provenance de la redevance passage soit la propriété exclusive de l'AG1 et non de l'entière du complexe. Monsieur Rijpens lui signale qu'il va vérifier la convention se rapportant à la redevance passage et l'acte de base avant de pouvoir donner une réponse définitive.



c. Rapport de Maître Luc Wiard sur les actions menées envers les propriétaires débiteurs.

Me Wiard n'ayant pu se libérer il est fait rapport sur la situation des dettes envers les propriétaires débiteurs. Durant l'année la procédure de récupération a été lancée pour divers dossiers, soit pour Messieurs Dewel, Ahmad Tanver, Chaudry Haroon, Hamels-Vandenbossche, Babar Siddiq, Malik, Husain Yawar, Chaudhry Ghazala, et les sociétés Palace, Immo R.D., Immorindy et Ch.B. International. Des paiements ont été effectués par certains ; pour d'autres des plans d'apurement ont été établis par le Tribunal de la Justice de Paix.

Les propriétaires suivants étaient débiteurs au 31 décembre 2011 :

Messieurs Chaudry Haroon, Mohammad Akram, Shaikh Mohammad, Hamels-Vandenbossche, Babar Siddiq, Malik, Husain Yawar, Chaudhry Ghazala,

Madame Remy Françoise et

les sociétés Ch.B International, représentée par Messieurs Chaudhry Bala et Javed, Palace, représentée par Monsieur Assoufi, Immorindy et Immo R.D., représentées par Monsieur Dinkci Rober.

5) Rapport de contrôle des comptes 2011
Verslag van de controle der rekeningen 2011

A la demande des commissaires Monsieur le Syndic lit le rapport de contrôle sur les comptes 2011 établi par les commissaires.

Ce rapport restera annexé au présent procès-verbal.

6) Approbation de la clôture des comptes et du bilan de l'année 2011
Goedkeuring van de afsluiting van de rekeningen en de balans over het boekjaar 2011

L'assemblée approuve les comptes et le bilan de l'année 2011 (vote à main levée)

Votes pour : les autres personnes présentes ou représentées

Votes contre : Monsieur Dinkci et les personnes qu'il représente et Madame Remy Françoise
..... voix

Abstentions : M
..... voix

7) Décharge et quitus au Conseil de Copropriété, aux Commissaires aux Comptes et au Syndic.
Kwijting en quitus aan de Raad van mede-eigendom, aan de rekencommissarissen en aan de Syndicus

Conseil de copropriété (vote à main levée)



Décharge et quitus au conseil de copropriété

Madame MONMART Marie-Pascale, représentante de Saints Pierre et Paul, délégué AG2

Monsieur DINKCI Rober, représentant d'Immo R.D. et Immorindy, délégué AG1

Monsieur HOUTEVELT Claude, Commissaire aux Comptes, délégué AG1

Madame BRAIVE Chantal, Commissaire aux Comptes, délégué AG1

Madame STEYAERT Sabine, représentante d'E.F.P.A., délégué AG2

Monsieur CHAGAS Eduardo, représentant d'E.T.F., délégué AG2

Monsieur SHAIKH Mohammed, délégué AG1

Madame REMY Françoise, délégué AG3

Les membres du Conseil ne participent pas au vote.

Le syndic tient à signaler que Monsieur Shaikh ne s'est présenté qu'une seule fois aux réunions du Conseil de Copropriété et qu'il n'a jamais signalé son absence pour les autres séances.

Votes pour : les autres personnes présentes ou représentées

Votes contre : Monsieur Coomans et la personne qu'il représente. voix

Abstentions : M voix

Commissaires aux Comptes (vote à main levée)

Décharge et quitus au Commissaires aux comptes

Monsieur HOUTEVELT Claude, Commissaire aux Comptes AG1

Madame BRAIVE Chantal, Commissaire aux Comptes AG1

Les commissaires aux comptes ne participent pas au vote.

Votes pour : les autres personnes présentes ou représentées

Votes contre : Monsieur Dinkci et les personnes qu'il représente et Madame Remy Françoise
..... voix

Abstentions : M voix

Décharge et quitus au Syndic, Monsieur Luc RIJPENS (vote à main levée)


Votes pour : les autres personnes présentes ou représentées

Votes contre : Monsieur Dinkci et les personnes qu'il représente et Madame Remy Françoise
..... voix

Abstentions : M voix

- 8) Proposition de renouveler le mandat du Syndic
Voorstel tot verlenging van het mandaat van de Syndicus





Monsieur le Président demande à l'assemblée le renouvellement du mandat du Syndic, Monsieur Luc Rijpens. (vote à main levée)

Votes pour : les autres personnes présentes ou représentées


Votes contre : Monsieur Dinkci et les personnes qu'il représente et Madame Remy Françoise
..... voix

Abstentions : M
..... voix

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

Le syndic signale qu'un règlement de présence au Conseil sera mis en oeuvre.

Les membres du Conseil de copropriété sont tenus d'assister aux réunions mensuelles. En cas d'empêchement ils sont tenus d'en avertir le syndic au moins 2 jours avant la date de la tenue de la réunion et ceci afin d'éviter une présence insuffisante. Les membres qui seront absents pendant 3 réunions consécutives, seront demandés de remettre leur démission au conseil de copropriété. A cette fin un document de démission sera établi et remis à la signature.



Une proposition a également été faite par un propriétaire en demandant que les propriétaires qui font partie des membres du conseil de copropriété s'engagent à ne pas avoir de dette se rapportant à plus d'un trimestre envers la copropriété.

Votes pour : aucun vote n'a été effectué sur la note du « le conseil de copropriété », dont un exemplaire restera annexé à la présente.

Votes contre : M
..... voix


Abstentions : M
..... voix

Tous les membres du Conseil sont sortants et rééligibles. Il est fait part de la mission de Conseil de Copropriété comme prévu à l'article 577-8/1 et 2.

L'article 577-8/1 prévoit, dans toutes les copropriétés de plus de vingt lots, la constitution d'un conseil de copropriété lors de la première assemblée générale.

Le conseil de copropriété est exclusivement composé de copropriétaires qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Le conseil de copropriété n'est cependant pas chargé de contrôler la comptabilité du syndic, laquelle est confiée à un commissaire aux comptes, en vertu de l'article 577-8/2.



Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété pourra également recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des $\frac{3}{4}$ des voix. La loi précise à cet égard qu'une mission ou une délégation de

l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil des copropriétaires sera également tenu d'adresser aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Les personnes suivantes ont remises dans le délai demandé leur candidature et désire occuper un poste au sein du Conseil de Copropriété: Madame Braive Chantal et Messieurs Houtevelt Claude et Dinkci Rober, Monsieur Moulila Mohammed (magasins), Madame Remy Françoise et Monsieur Houtevelt Claude (garages), Mesdames Monmart Marie-Pascale, Steyaert Sabine et Monsieur Chagas Eduardo (bureaux).

Le Syndic a reçu les candidatures des personnes suivantes qui désirent occuper un poste au sein du Conseil de Copropriété :

En tant que représentant des magasins :

Madame Braive Chantal

Monsieur Dinkci Rober

Monsieur Moulila Mohammed

Monsieur Houtevelt Claude

Les votes suivants ont été émis :

Madame Braive Chantal :	1.168 voix et votants
Monsieur Dinkci Rober :	2.661 voix et votants
Monsieur Moulila Mohammed	657 voix et votants
Monsieur Houtevelt Claude :	919 voix et votants

L'assemblée approuve les candidatures des personnes suivantes :

Madame Braive chantal et Messieurs Dinkci Rober et Houtevelt Claude

En tant que représentant des bureaux :

Madame Monmart Marie-Pascale, représentante la Saints Pierre et Paul

Madame Steyaert Sabine, représentante d'E.F.P.A.

Monsieur Chagas Eduardo, représentant d'E.T.F.

L'assemblée approuve les candidatures des trois personnes présentées.

Votes pour : à l'unanimité

Votes contre : M voix

Abstentions : M voix

En tant que représentant des garages :

Madame Remy Françoise

~~Monsieur Houtevelt Claude~~

Les votes suivants ont été émis :

Madame Remy Françoise :

530 voix et votants

L'assemblée approuve la candidature de Madame Remy.

- 10) 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.

Il signale que Monsieur Kaba Abraham, qui occupait le poste de concierge a été licencié fin décembre 2011. Celui-ci quittera la conciergerie pour le 30 avril 2012. Monsieur Laurent Chtaïti a été engagé en tant que concierge et il occupera la maison du concierge à partir de ce 1^{er} mai 2012.

Monsieur Stefano Caboni occupe toujours la place d'aide-concierge et travaille 2 jours par semaine.

Monsieur Giosué La Biunda, la personne qui s'occupe des aspects techniques de la copropriété.

Madame Walckiers Linda s'occupe de la gestion administrative de la copropriété.

Monsieur le Syndic demande à l'assemblée de les remercier pour le travail effectué durant l'année 2011.

- 11) Proposition de modifier l'article 51 de l'acte de base (diminution du taux des intérêts de retard / clause pénale)

Monsieur le syndic signale qu'une demande a été faite de modifier l'article 51 de l'acte de base. Le texte de cet article a été modifié par l'assemblée générale du 21 octobre 1997.

Article 51

Les charges et appels de fonds non payés dans le mois d leur exigibilité seront majorés de plein droit et sans mise en demeure d'intérêts aux taux de 1,5% par mois et d'une clause pénale fixée forfaitairement et transactionnellement à titre d'astreinte à 10% des sommes dues.

Cette article a été modifié afin d'assurer un recouvrement plus rapide des charges et appels de fonds non payés dans le mois de leur exigibilité. La règle veut que tout propriétaire paie dans les quinze jours les charges et autre frais inhérents notamment à des travaux au sein du complexe. C'est la loi et règlement général de l'Agora.

Nous tenons à vous signaler que le solde des propriétaires débiteurs s'élevait à € 231.227,758 en 2009, à € 175.655,89 en 2010 et à € 110.181 en 2011.

Monsieur le Syndic donne la parole à Monsieur Rober DINKCI afin de motiver sa demande

Annulation de la clause pénale

Votes pour : 2.889

Votes contre : nom des votants (liste en annexe) 4.590 voix

Abstentions : M 232 voix

Diminution du taux d'intérêts

Votes pour : 2.899

Votes contre : nom des votants (liste en annexe) 4.590 voix

Abstentions : M 232 voix

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 expliqué par le Syndic.
Aucune remarque n'a été formulée
La liste des contrats restera annexée au présent procès-verbal.

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

Votes contre : M voix

Abstentions : M voix

13) Mise en concordance entre le règlement de copropriété et les nouvelles dispositions légales.
Coördinatie van het reglement van de Mede-eigendom en de nieuwe wettelijke bepalingen.

Le syndic signale que la mise en concordance a été portée au 1^{er} septembre 2013. 
La modification du règlement de copropriété peut se faire valablement par simple approbation par l'assemblée générale. L'association ne doit donc, en principe, pas passer chez un notaire pour faire modifier ses statuts. L'adaptation ne doit se faire par acte authentique d'un notaire que si elle touche aussi à l'acte de base. Il est décidé de passer par un notaire afin de mettre l'acte de base en conformité avec les nouvelles dispositions légales.
L'association peut néanmoins choisir de modifier quand même ses statuts par acte authentique, du fait p.ex. qu'elle doit aussi modifier son acte de base. Dans ce cas, certains conservateurs des hypothèques estimaient que cet acte authentique ne pouvait être déposé qu'en étant revêtu de la signature de tous les copropriétaires.
Pour éviter cette complication, il a à présent été expressément prévu la possibilité de déposer cet acte au nom de l'association. De ce fait, il n'y a plus de nécessité d'aller collecter les signatures de tout un chacun dans l'immeuble.

14) Mise en conformité électricité dans la galerie chaque année et diminution de la prime assurance
Jaarlijkse controle conformiteit elektriciteit in de galerij en vermindering van de premie verzekering

Suite au contrôle des installations électriques des 102 magasins par la société AIB Vinçotte, nous signalons que 94 magasins sont en ordre. Suite au dernier contrôle en février 2012, les 3 magasins appartenant à Messieurs Babar Siddiq et Shaikh Mohammad sont en cours d'exécution. Les 2 magasins appartenant à la Société Venacai et Monsieur De Smedt ont rencontré des problèmes pour l'exécution des travaux par leur électricien et feront le nécessaire afin de recevoir un rapport conforme de leurs installations. Etant donné que pour les 3 magasins appartenant à Monsieur Malik et Madame



Vanreckt, rien n'a été entrepris et les travaux n'ont pas été exécuté depuis le contrôle en février 2010 ; un courrier a été envoyé aux services des pompiers avec la demande d'intervenir pour la fermeture.

Au niveau des kiosques, rien n'a été entrepris par les occupants et un courrier a également été envoyé aux services des pompiers avec la demande d'intervenir pour la fermeture.

Nous tenons à signaler qu'une diminution de la prime assurance ne peut être envisagée quand dans tous les magasins et kiosques les installations électriques ^{devant} sont conformes aux normes de la RGIE.

Cette année un contrôle des installations électriques a également été exécuté par la société AIB Vinçotte. Ce contrôle est obligatoire tous les 5 ans et le rapport a été envoyé aux propriétaires afin de mettre en ordre leurs installations. Certains propriétaires ont déjà effectués les travaux et sont en ordre.

15) Dossier piétonnier – voetgangersdossier

Monsieur le ^{président} donne la parole à Madame Monmart Marie-Pascale qui a suivi de près les discussions et réunions concernant ce dossier. Elle commente les différentes réunions avec la Ville de Bruxelles.

16) Budget 2012 :

- les ressources ordinaires – de gewone werkmiddelen
- 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

Monsieur le syndic fait par du budget 2012 à l'assemblée générale.

Le syndic remet un exemplaire du budget 2012 et le commente. Ce budget est une estimation des frais prévus pour l'année 2012.

17) 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 2012, selon accord du conseil de copropriété.

Il est décidé de ne pas faire un appel de fonds pour l'année 2012.

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

Votes contre : M voix

Abstentions : M voix

18) Perspectives 2012 – Vooruitzichten 2012

- Remplacement des châssis – vervangen van de ramen
Madame Monmart Marie-Pascale fait part de l'avancement de ce dossier. Le remplacement des châssis débutera probablement au printemps de l'année 2013.
- Travaux de rénovation de la toiture – renovatiewerken van het dak
Monsieur le syndic fait part des trois devis reçus afin de pouvoir effectuer les travaux de rénovation de la toiture. Ces devis ont été soumis au conseil de copropriété qui devrait se tenir ce 19 avril 2012.
- Travaux de rénovation des communs bureaux (état du couloir 4ème étage) renovatiewerken van de gemeenschappelijke delen kantoren (toestand gang van het 4de verdiep)
Monsieur Léon Roossens fait part de l'état des couloirs communs des bureaux et qu'il y a lieu d'envisager la rénovation de ces parties communes. ~~Ces travaux seront effectués après le remplacement des châssis.~~ Une Assemblée Générale Bureaux sera convoquée à ce sujet. Il est décidé de faire faire un appel à un architecte pour établir un cahier de charges afin de pouvoir commencer les travaux de rénovation.
- Remplacement radiateurs dans les bureaux- vervangen radiatoren in burelen
Monsieur Luc Hooylaerts explique l'état des radiateurs et tuyauteries qui devront également être remplacés dans un futur proche. Il est décidé de faire appel à un architecte afin de pouvoir déterminer exactement le problème et si nécessaire établir un cahier de charges.
- Remplacement auto-laveuse – vervangen van de schrob-zuigmachine
Monsieur le syndic signale qu'une des auto-laveuses est à sa fin de vie et doit être remplacée. Des offres ont été demandées et seront examinées par le prochain conseil. Le budget à prévoir est de +€ 10.000,00. Ce budget est accepté à l'unanimité des membres. *(Vote à main levée)*
- Remplacement porte automatique sortie Place Agora – vervangen automatische deur
Monsieur le syndic fait également part du remplacement nécessaire de la porte automatique côté Place Agora. Des devis sont demandés et également remis au prochain conseil de copropriété. Le budget à prévoir est de € 7.000,00. Ce budget est accepté à l'unanimité des membres. *(Vote à main levée)*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est clôturée à 14h50 et après lecture les propriétaires présentes signe le présent procès-verbal.

RUPENS Luc
Syndic

C. Baere.

(Signatures of various owners and the syndic)