

**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 » REGROUANT LES ENTITES « AG1 », « AG2 » ET « AG3 »**  
**TENUE CE 23 AVRIL 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 ordinaire 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 05 avril 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	38 sur 74	51,35	8.175 sur 10.000	81,75
AG1- Magasins	23 sur 42	58,62	3.468 sur 4.700	73,79
AG2- Bureaux	13 sur 21	61,90	4.093 sur 4.538	90,19
AG3- Garages	17 sur 29	54,76	614 sur 762	80,58

Monsieur Rijpens entame l'ordre du Jour :

**ORDRE DU JOUR**

**1) Nomination Président de l'Assemblée Générale**

L'assemblée nomme 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 rekенcommissaris- Bepalen van de bevoegdheden en van de opdracht van de rekенcommissaris**

Les candidatures de Messieurs Hooylaerts Luc et Houtevelt Claude 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 Houtevelt Claude et Hoylaerts Luc 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 2012**  
**Financiële situatie van het boekjaar 2012**

a. Présentation des comptes clôturés

Monsieur le Syndic demande à Madame Monmaert 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

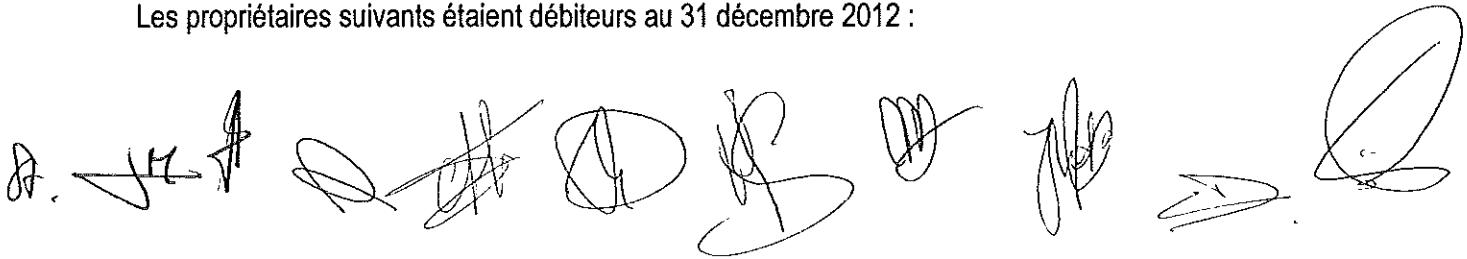
Monsieur le Syndic demande à la Président de présenter les comptes clôturés à l'Assemblée et demande s'il y a des questions.

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

Me Wiard 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 Hamels-Vandenbossche, Husain Yawar, Chaudhry Ghazala et la société Ch.B. International, qui ont été » clôturés favorablement.

Les sociétés Immo R.D. et Immorindy. Une procédure a été mise en route pour l'exécution des saisies immobilières et nous sommes dans l'attente de recevoir les extraits cadastraux et hypothécaires nécessaires à la signification des commandements immobiliers. Suite à l'assignation en justice de la copropriété par la société Immo R.D., le 21 février 2013 une première audience de la 16<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de Première Instance de Bruxelles a fixé les plaidoiries à l'audience de la 75<sup>ème</sup> chambre du Tribunal Justice de Paix du Premier Canton de Bruxelles du 30 octobre 2015. Il s'agit de la procédure d'appel mis en œuvre par la société Immo R.D. pour contester le montant de la clause pénale du jugement du Juge de Paix du 1<sup>er</sup> canton de Bruxelles du 09 février 2012.

Les propriétaires suivants étaient débiteurs au 31 décembre 2012 :



Messieurs Aftab, Mohammad Akram, Hamels-Vandenbossche, Husain Yawar, Chaudhry Ghazala, Chaudhry Javed, Ranjan Ravi, les sociétés Ch.B International, représentée par Messieurs Chaudhry Balal et Javed, Palace, Immorindy et Immo R.D., représentées par Monsieur Dinkci Rober.

**5) Rapport de contrôle des comptes 2012**  
**Verslag van de controle der rekeningen 2012**

Monsieur Hoylaerts Luc lit le rapport de contrôle sur les comptes 2012 établi par lui-même et Monsieur Houtevelt Claude

Ce rapport restera annexé au présent procès-verbal.

Monsieur le syndic signale à l'assemblée générale qu'un contrôle de la comptabilité des années 2011 et 2012 a également été effectué par Monsieur Dinkci Rober avec un expert judiciaire, Monsieur Riano André. Aucun rapport n'a été établi suite à ce contrôle, ni aucune remarque n'a été communiquée, le syndic considère que les comptes sont approuvés et demande la confirmation de l'assemblée.

**6) Approbation de la clôture des comptes et du bilan de l'année 2012**  
**Goedkeuring van de afsluiting van de rekeningen en de balans over het boekjaar 2012**

L'assemblée approuve les comptes et le bilan de l'année 2012 (vote à main levée)

Votes pour : à l'unanimité, moins les votes des personnes élues. (vote à main levée)  
Votes absentions : Immo R.D., Immorindy et Madame Remy

**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

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

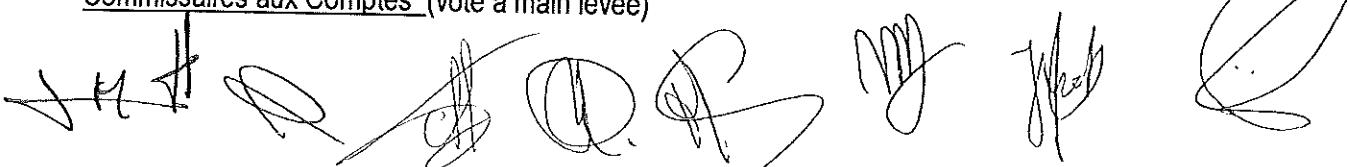
Madame REMY Françoise, délégué AG3

Les membres du Conseil ne participent pas au vote.

Votes pour : à l'unanimité

Votes contre :

Commissaires aux Comptes (vote à main levée)



Décharge et quitus au Commissaires aux comptes

Monsieur HOUTEVELT Claude, Commissaire aux Comptes AG1

Madame HOOYLAERTS Luc, Commissaire aux Comptes AG2

Les commissaires aux comptes ne participent pas au vote.

Votes pour : à l'unanimité

Votes contre :

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

Votes pour : à l'unanimité

Votes contre :

**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 : à l'unanimité

Votes contre :

**9) Election, et nomination du Conseil de Copropriété**

**Verkiezing en benoeming van de Raad van Mede-eigendom**

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, la société CH.B. Intl, représentée par Monsieur Chaudhry Balal et la société Immorindy, représentée par Monsieur Dinkci Rober (magasins), Madame Remy Françoise (garages), la société Saints Pierre et Paul, représentée par Madame Monmart Marie-Pascale, la société E.F.P.A., représentée par Madame Steyaert Sabine et la société ETF, représentée par Monsieur Chagas Eduardo ou Madame Vandenborre Julie (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

la société CH.B. Intl, représentée par Monsieur Chaudhry Balal

la société Immorindy, représentée par Monsieur Dinkci Rober

Les votes suivants ont été émis :

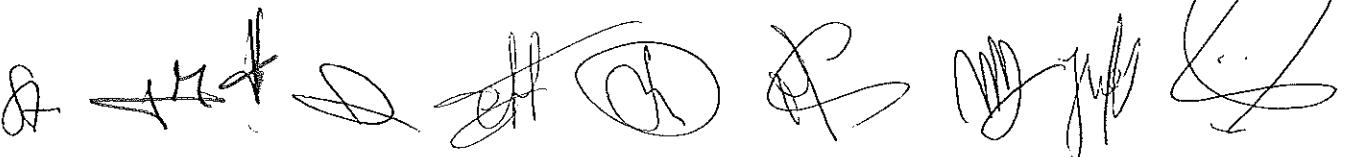
Madame Braive Chantal : 3.027 voix

la société CH.B. Intl: 390 voix

la société Immorindy: 2.827 voix

L'assemblée approuve les candidatures suivantes :

Madame Braive Chantal et la société Immorindy, représentée par Monsieur Rober Dinkci.



En tant que représentant des bureaux :

la société Saints Pierre et Paul, représentée par Madame Monmart Marie-Pascale  
la société d'E.F.P.A. représentée par Madame Steyaert Sabine  
la société E.T.F. représentée par Monsieur Chagas Eduardo ou Madame Vandenborre Julie

L'assemblée approuve les candidatures présentées.

Madame Monmart Marie-Pascale :	3.890 voix
Madame Steyaert Sabine :	3.890 voix
Monsieur Chagas / Vandenborre Julie :	3.890 voix

En tant que représentant des garages :

Madame Remy Françoise  
la société E.T.F. représentée par Monsieur Chagas Eduardo et Madame Vandenborre Julie

Les votes suivants ont été émis :

Madame Remy Françoise :	522 voix
la société ETF :	599 voix
Madame Monmart	608 voix
Madame Braive	562 voix
Monsieur Chaudhry	97 voix

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.

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**

Le syndic signale qu'un règlement de présence au Conseil a été établi.

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.

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 votes suivants ont été émis :

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

**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 et des activités que chacun effectue au sein de la société.

L'assemblée remercie le personnel pour le travail effectué.

**12) Evaluation des contrats de livraison**  
**Evaluatie 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.

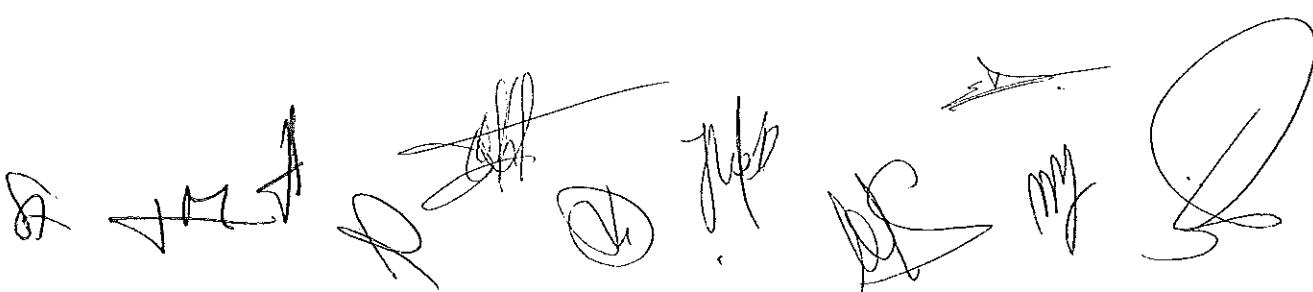
Monsieur Huyghebaert communique que le prix de Schindler est assez élevé.

Madame Remy demande de chercher un autre fournisseur pour les souris.

Le Syndic va demander rendez-vous avec Schindler pour revoir le contrat.

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.

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

**14) 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 doit se faire pour le 1<sup>er</sup> septembre 2013.

Actuellement nous avons reçu des offres de deux notaires et il demande l'accord pour s'occuper de ce dossier. L'assemblée donne mandat au syndic pour effectuer la mise en concordance de ce dossier

Voix pour : à l'unanimité

**15) Ajout d'un règlement d'ordre intérieur « bureaux »**  
**Toevoeging van een reglement voor de interne orde van de burelen**

Le Syndic informe que l'assemblée générale extraordinaire "bureaux" a voté sur ce point et que ce règlement a été accepté des membres présents ou représentés avec

- 3.590 voix sur un total de 4.538
- 346 voix abstentions par les sociétés Immo R.D. et Immorindy.

**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.

Monsieur le syndic donne la parole à Monsieur De Windt pour expliquer l'état de la toiture.

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 m<sup>2</sup> 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 faire ce travail. Monsieur Hoylaerts explique que depuis 10

ans on devrait faire ce travail. Monsieur El Remlawi demande si on peut encore attendre un an. Plusieurs personnes expliquent qu'une diminution de mazout peut être obtenu. 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, Hoylaerts, Dincki Rober, Roosens Léon, Mesdames Monmart Marie-Pascale et Steyaert Sabine et le syndic, Luc Rijpens, qui sont nommés membres.

Voix pour : à l'unanimité

**17) 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**

Monsieur le Syndic rappelle les propriétaires du courrier qu'ils ont reçu lors du dernier contrôle de la société AIB Vinçotte début janvier 2013. Il rappelle les mesures prises les dernières années au sujet de la mise en conformité des installations électriques dans les magasins.

Suite au dernier contrôle en janvier 2013 et l'arrêté royal sorti en décembre 2012, les propriétaires doivent faire établir un plan des installations électriques de leur magasin.

Certains propriétaires ont déjà effectués les travaux et sont en ordre.

Il avertit les autres propriétaires que la copropriété ne pourra plus accepter quelque dérogation que ce soit et que, sur base du rapport de l'AIB, la copropriété prendra les mesures juridiques nécessaires pour faire respecter la réglementation à ce sujet.

Il rappelle à nouveau que ce sont, en définitive, les propriétaires qui sont responsables de la mise en conformité et que c'est donc eux qui feront l'objet de poursuites judiciaires éventuelles.

Au niveau des kiosques, certains des occupants ont acceptés l'offre fait par l'électricien de la copropriété et les travaux seront exécutés.

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

**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.  
Offre en annexe.

Le point est remis à une assemblée générale des 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.

Voix pour : à l'unanimité

**20) Rétrospectives des diverses propositions du Conseil de Copropriété faites aux commerçants afin d'améliorer leur commerce**

**Terugblik op de verschillende voorstellen van de Raad van Mede-eigendom naar de handelaars toe ter verbetering van hun handelszaak.**

Madame la Présidente informe l'assemblée des diverses propositions du Conseil de Copropriété faits aux commerçants de la galerie Agora afin d'améliorer leur commerce.

Relevé est annexé.

**21) Perspectives 2013 – Vooruitzichten 2013**

- Remplacement des châssis – vervangen van de ramen  
Monsieur le syndic fait part de l'avancement de ce dossier. Le remplacement des châssis débutera en 2013. Une nouvelle assemblée générale bureaux sera encore convoquée le 4 juin 2013 .
- Travaux de rénovation des communs bureaux (état du couloir 4ème étage) renovatiewerken van de gemeenschappelijke delen kantoren (toestand gang van het 4de verdiep)  
Il a 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.
- 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.  
Maître Wiard va re-examiner ce problème.  
Monsieur Roosens propose d'examiner une air-co pour tout l'immeuble.
- Dossier piétonnier  
Madame Eline Rubbrecht prend la parole à ce sujet.  
Le problème pour l'accès de garage sera défendu auprès de la ville de Bruxelles.

A la demande de Monsieur Dinkci Rober les deux points suivants sont également portés à l'ordre du jour et soumis à votes :

Op vraag van de Heer Dinkci Rober worden eveneens de volgende twee punten aan de dagorde toegevoegd voor stemming.

- 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

#### Voix pour : les membres présents et représentés

Voix pour : les membres présents et représentés  
Voix contre : la société Immo R.D. et Immorindy et 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 membres présents et représentés

Voix contre : la société Immo R.D. et Immorindy et Remy Françoise

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est clôturée à 16h45 et après lecture les propriétaires présentes signent le présent procès-verbal.

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

RUPFENS | uc

R&T El  
Syndic

A horizontal row of eight signatures in black ink on a white background. The signatures are: Skya, Jones, Webb, Wilson, Morrison, Chaudhary, and Shukla.