

Complexe AGORA 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 22 AVRIL 2014 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^{er} étage du complexe Agora suite à la convocation du syndic en date du 04 avril 2014 par voie recommandée, par courrier ordinaire ou par mail selon les demandes écrites des copropriétaires.

Monsieur Rijpens présente à l'assemblée générale Maître Thierry Bindelle, remplaçant de Maître Wiard Luc, qui a cessé ses activités d'avocat. Celui-ci a remis ces dossiers à Maître Bindelle, qui assumera les tâches judiciaires pour la copropriété.

Monsieur Rijpens entame l'ordre du Jour :

ORDRE DU JOUR

- 1) **Validation de l'Assemblée Générale Statutaire**
Validatie van de statutaire algemene vergadering

Il est constaté que :

	Propriétaires	En %	Quotités	En %
A.G.- Présents et représentés	40 sur 74	54,05	8.289 sur 10.000	82,89
AG1- Magasins	25 sur 42	59,52	3.593 sur 4.700	76,45
AG2- Bureaux	14 sur 21	66,67	4.121 sur 4.538	90,81
AG3- Garages	18 sur 29	62,07	575 sur 762	75,46

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.

Monsieur le Syndic demande à l'assemblée de bien vouloir respecter une minute de silence et de recueillement en souvenir de Monsieur Hamels George disparus ces derniers mois.

Il souhaite la bienvenue aux nouveaux propriétaires, la société Romulus Invest, représentée par Monsieur Marchand Peter, absente et Monsieur Kanoun Walid auparavant déjà locataire dans le Complexe Agora.

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

L'assemblée nomme Madame Braive Chantal, Président(e) de cette assemblée générale.

Votes pour : 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) Désignation du Commissaire aux Comptes – Fixation des compétences et mission du commissaire aux comptes
Aanstelling rekencommissaris- Bepalen van de bevoegdheden en van de opdracht van de rekencommissaris

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 Hooylaerts 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)

5) Situation financière de l'exercice comptable 2013
Financiële situatie van het boekjaar 2013

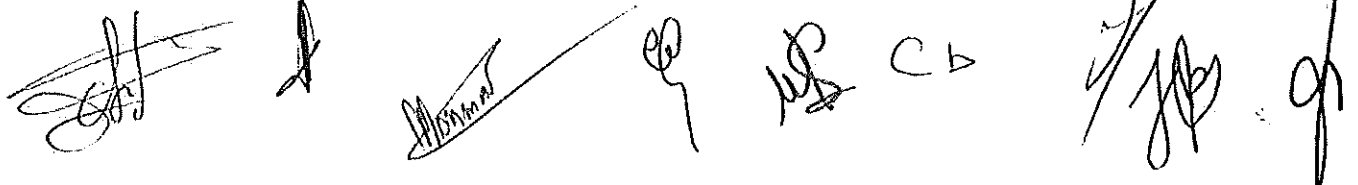
a. Présentation des comptes clôturés

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 s'il y a des questions. Monsieur Dinkci demande des explications sur les réserves utilisées pour les bureaux.

c. Rapport de Maître Thierry Bindelle sur les actions menées envers les propriétaires débiteurs.

A series of handwritten signatures in black ink, likely representing the members of the assembly who voted on the agenda items. The signatures are written in a cursive, somewhat stylized manner.

M^e Bindelle fait rapport sur la situation des dettes envers les propriétaires débiteurs au 31 décembre 2013.

Les propriétaires suivants étaient débiteurs au 31 décembre 2013:

Pour la partie bureaux : ICT Assyst : € 340,00, Adenimmo : € 610,00, Lloyd Judson € 4.200,84, les sociétés Immorindy € 5.720,00 et Immo R.D. € 2.670,00.

Pour la partie magasins : Romulus Invest : € 860,00, Shaikh : € 710, Shamin Arifa : € 536,48, Moulila : € 1.274,07, Kanoun Walid : € 753,75, Ranjan Ravi : € 200,00 et les sociétés Immo R.D. : € 1.368,98 et Immorindy : € 41.614,72.

Pour la partie garages : Bartolini Silvia : € 110, Lloyd Judson : € 110 et les sociétés Immo R.D. € 890,00 et Immorindy : € 3.264,00

Pour les kiosques : Aftab : € 603,21

Pour les emplacements parking : Shamin Arifa : € 75,00

Pour les conventions : Immorindy : € 3.600,00

En 2013, les dossiers suivants ont été clôturés favorablement : Husain Yawar, Chaudhry Ghazala, Chaudhry Javed et la société Ch.B. International.

Pour les sociétés Immo R.D. et Immorindy, dont la dette totale au 31 décembre 2013 s'élevait à € 59.127,70 ; à ce jour après le décompte de l'année 2013 et le 2^e appel 2014, le montant s'élève à € 88.693,93 augmenté des intérêts de retard et clause pénale, soit un montant total de € 121.754,28.

La procédure de récupération a été lancée pour les dossiers suivants : Immo R.D. et Immorindy

Une procédure de récupération a également été introduite pour la société Romulus Invest afin de récupérer la dette de € 4.075.

6) Rapport de contrôle des comptes 2013 Verslag van de controle der rekeningen 2013

Monsieur Hooylaerts Luc confirme que les comptes 2013 contrôlé par lui-même et Monsieur Houtevelt ne présente aucune anomalie.

Ce rapport restera annexé au présent procès-verbal.

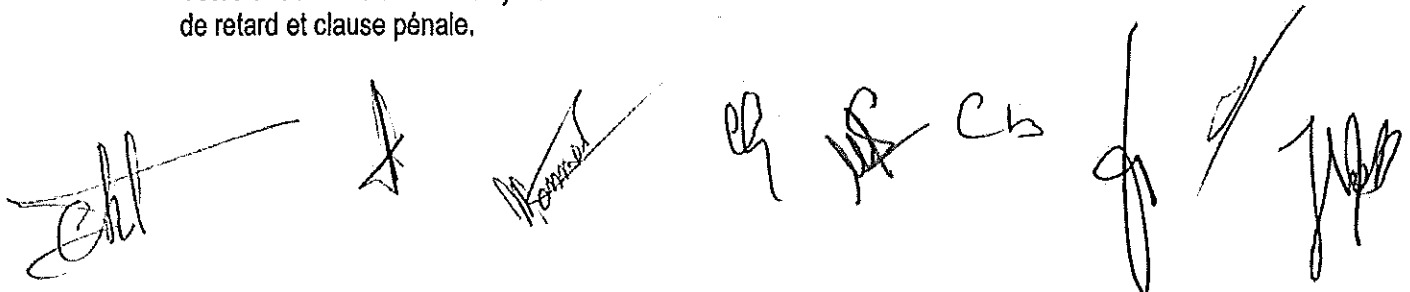
7) Approbation de la clôture des comptes et du bilan de l'année 2013 Goedkeuring van de afsluiting van de rekeningen en de balans over het boekjaar 2013

Monsieur le syndic demande l'approbation des comptes de l'année 2013.

L'assemblée approuve les comptes et le bilan de l'année 2013 (vote à main levée)

Votes pour : à l'unanimité, à main levée en dehors de

Votes absentions : Immorindy et Immo R.D. et Ali Mohammed Amir sous réserve du calcul des intérêts de retard et clause pénale.

A series of approximately ten handwritten signatures in black ink, arranged horizontally at the bottom of the page. The signatures vary in style, some being cursive and others more blocky or stylized.

- 8) **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

Décharge et quitus au conseil de copropriété :

Madame BRAIVE Chantal, délégué AG1

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

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

Madame MONMART Marie-Pascale, représentante de l' asbl Saints Pierre et Paul, délégué AG3

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

Votes pour : à l'unanimité (les membres du Conseil ne participent pas au vote) (vote à main levée)

Commissaires aux Comptes

Décharge et quitus au Commissaires aux comptes :

Monsieur HOOYLAERTS Luc, Commissaire aux Comptes AG2

Monsieur HOUTEVELT Claude, Commissaire aux Comptes AG1

Votes pour : à l'unanimité (les commissaires aux comptes ne participent pas au vote. (vote à main levée)

Décharge et quitus au Syndic, Monsieur Luc RIJPENS

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

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

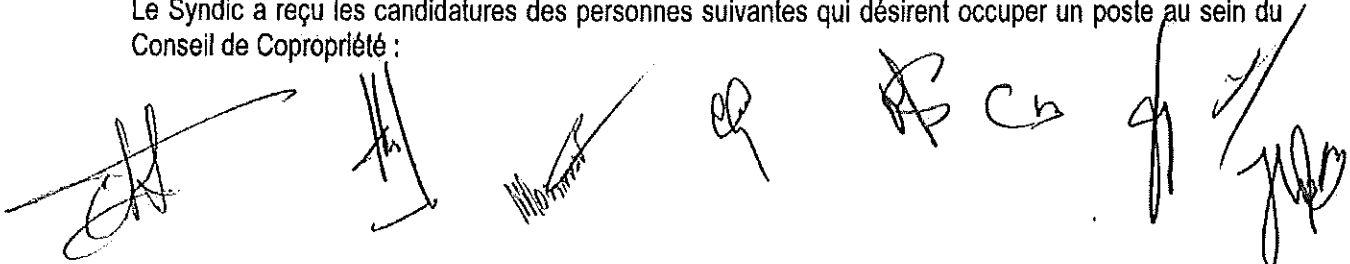
Le(a) Président(e) demande à l'assemblée le renouvellement du mandat du Syndic, Monsieur Luc Rijpens.

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

- 10) **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 Immo R.D. représentée par Monsieur Dinkci Rober, Madame Huyghebaert Nathalie, Madame Remy Françoise, l' asbl Saints Pierre et Paul, représentée par Madame Monmart Marie-Pascale, la société E.F.P.A., représentée par Madame Steyaert Sabine et la société ITF, représentée par Monsieur Chagas Eduardo ou Madame Vandenborre Julie, la société Immorindy représentée par Remy Françoise.

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

A row of seven handwritten signatures in black ink, representing the candidates for the Council of Copropriety. The signatures are written in various styles, some with initials and surnames, others more stylized.

la société Immorindy, représentée par Madame Remy Françoise

7 voix 2.894 quotités

Madame Braive et Monsieur Dinkci

la société Immorindy, représentée par Madame Remy Françoise

0 voix

Mesdames Monmart et Steyaert

la société Immorindy, représentée par Madame Remy Françoise

0 voix

Votre hère Skellern a demandé de
conserver les bureaux de vote.

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.

Il informe que Monsieur La Blunda a été absent pendant environ 8 mois. Madame Walckiers s'occupe toujours de l'administration et Messieurs Chaiti et Caboni s'occupent toujours du nettoyage de la galerie commerciale.

L'assemblée remercie le personnel pour le travail effectué.

12) Evaluation des contrats de livraison
Evaluatie van de leveringscontracten

Monsieur le Syndic reprend la liste des différents contrats qui a été envoyé à chacun de membres. Cette liste des différents contrats avec les fournisseurs est présentée et expliquée par le Syndic.


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 (vote à main levée)
Toestand reservekapitaal + vaststellen bedrag en datum van de kapitaalopvragingen

Monsieur le syndic informe les membres présents de la situation du fonds de réserve et propose qu'une partie des réserves (250.000 euros) soit utilisée pour les travaux de toitures en 2014 comme décidé lors de l'assemblée générale extraordinaire en décembre 2013. *de plan.*

Monsieur Nederlandt propose d'attendre les devis afin décider un montant dans le réserve. Monsieur Monseu propose de prendre 60% des réserves, avec un maximum de € 400.000 pour les travaux des toitures, Ciat et travaux d'électricité.


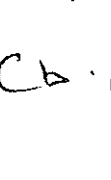





 Vu les différents travaux à effectuer, il est décidé de faire un appel de fonds de € 37.500 pour l'année 2014.

 Votes pour : à l'unanimité sauf

Votes contre : Immorindy et Immo R.D. et Ali Mohammed Ari et Remi/Françoise

14) 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 explique que la coordination de l'acte de base a été faite par le notaire et un exemplaire a été remis à chacun. Il demande à chacun de lire cette coordination pour que cette



coordination de l'acte de base puisse être approuvé lors d'une prochaine assemblée générale extraordinaire à convoquer avant le 15 août 2014.

15) Etat des travaux toitures – Staat van de werken aan de daken

- Historique du dossier "toiture" - Geschiedenis van het dossier "daken"
- Cahier des charges - Lastenboek
- Rapport du Comité de travail sur l'avancement de renouvellement de la totalité de la toiture - Verslag van de werkgroep over de vooruitgang voor het vernieuwen van het volledige dak
- Accord définitif sur l'exécution des travaux – Definitief akkoord voor de uitvoering van de werken

Monsieur le syndic donne la parole à Monsieur Luc Hooylaerts qui resume l'historique de la toiture depuis l'année 2005.

L'historique de ce dossier restera annexé à la présente.

Ensuite il donne la parole à Monsieur De Windt pour informer

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

Monsieur le syndic demande alors à l'assemblée de voter afin d'obtenir l'accord définitif sur l'exécution des travaux.

Votes pour : 5.274

Votes contre : Immorindy et Immo R.D., Ali Mohammed Amir et Remy Françoise, soit 2.601 (en calcul non limité) et en calcul limité à 1.837 voix

16) Mise en conformité électricité dans la galerie – vote d'un budget

Controle conformiteit elektriciteit in de galerij - stemming van een budget

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. Il a également demandé une visite des pompiers de Bruxelles pour vérifier les installations. Cette demande est toujours restée sans réponse malgré un rappel effectué.

Monsieur le Syndic 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 devaient 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. Un nouveau contrôle est prévu dans les mois qui suivent.

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.

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.

A collection of handwritten signatures and initials in black ink, located at the bottom of the page. There are approximately seven distinct marks, including full signatures and various sets of initials.

**17) Responsabilité des occupants – clause de bail – preuve assurance incendie/contenu
Aansprakelijkheid van de bewoners – clausule in de huurovereenkomst – bewijs
verzekering brand/inboedel**

Monsieur le Syndic rappelle qu'un courrier a encore été envoyé ce 17 mars pour demander à chaque propriétaire de fournir une copie du bail signé ainsi qu'une preuve du paiement de l'assurance contre incendie de la leur locataire.

Depuis que la demande a été faite, aucun document n'a encore été reçu.

**18) Information à fournir par le propriétaire sur les coordonnées de son locataire
Informatie die door de eigenaar moet verstrekt worden over de gegevens van zijn huurder.**

Monsieur le Syndic rappelle que chaque propriétaire est tenu d'informer le syndic sur les coordonnées de son locataire, soit à chaque changement de bail ou d'occupants de son lot.

19) Budget 2014 :

- 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)

Le(a) présidente fait part du budget 2014 à l'assemblée générale, chaque propriétaire en a reçu copie avec la convocation à l'assemblée générale de ce jour.

Ce budget est une estimation des frais prévus pour l'année 2014.

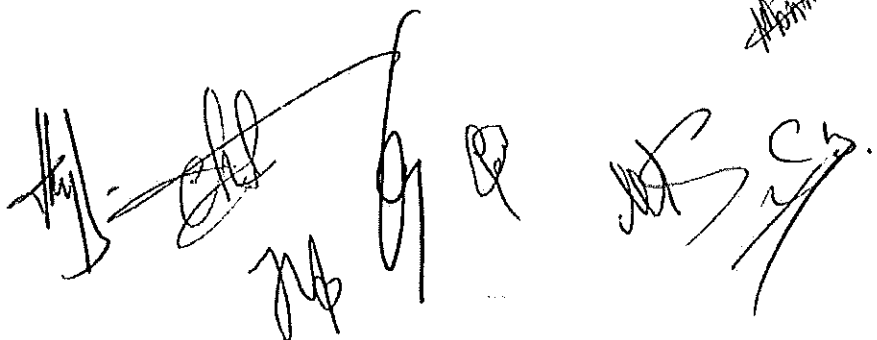
Voix pour : à l'unanimité (votes à mains levées)

**20) Compte-rendu de la réunion se rapportant à la proposition du conseil de copropriété faites
aux commerçants afin d'améliorer leur commerce de la création d'un site Internet
Voorstel van de Raad van de Mede-eigendom naar de handelaars toe ter verbetering van
hun handelszaak tot het creëren van een site Internet.**

**Rappel du rapport sur les activités proposées aux commerçants
Herinnering van het verslag in verband met de voorgestelde activiteiten aan de
handelaars.**

Monsieur le syndic informe les propriétaires de la proposition faite par le conseil de copropriété aux commerçants de la création d'un site Internet.

Il signale que les commerçants disent toujours que la copropriété ne fait rien pour la galerie commerciale, mais que les commerçants même ne prennent pas les dispositions promises lors des différentes réunions.

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there is a signature that appears to be 'H. J. ...'. In the center, there are several initials, including 'J.B.' and 'G. R.'. On the right, there is a signature that looks like 'M. S. ...' and another one that is more stylized, possibly 'C. B.'. The signatures are written over a white background.

21) Renom location emplacement parking n° 6 – Opzeg huur van parkeerplaats n° 6

Lors d'une assemblée générale précédent un emplacement voiture a été donnée. Comme Monsieur Dinkci a ouvert un garage, cette emplacement gêne l'entrée dans ce garage. Monsieur le syndic demande le vote pour l'annulation de cet emplacement parking au 31 décembre 2014.

Votes pour : à l'unanimité

22) Perspectives 2014 – Vooruitzichten 2014

Monsieur le syndic fait part et réexplique les différents chantiers de l'année à venir.

- Travaux de rénovation de la totalité de la toiture
- Travaux de rénovation des communs bureaux (état du couloir 4ème étage)
- Travaux d'électricité dans la galerie commerciale
- Retour à la copropriété du droit de superficie sur le sol

Monsieur le syndic donne la parole à Me Bindelle sur ce point.

Il n'a pas assez d'information sur ce dossier.

Monsieur Dinkci explique que le droit de superficie sur le sol a déjà fait l'objet d'une discussion avec Monsieur Piron. Des informations complémentaires doivent être recherchées.

- Remplacement Ciat au plus tard 30 juin 2014

Monsieur le Syndic présente Monsieur Balasse Marc pour expliquer ce point si le remplacement du Ciat est nécessaire. Il explique le règlement légal dans un endroit comme la galerie commerciale la ventilation est obligatoire et que le remplacement du CIAT est également obligatoire. L'employeur veille à l'installation de l'air neuf. L'IBGE exige le remplacement de R22 pour le 1^{er} janvier 2015.

Le rapport de M&R engineering restera joint à ce procès-verbal.

Monsieur le syndic donne la parole à Monsieur De Windt à ce sujet. Suite aux travaux prévus de toiture il y aura probablement d'autres propositions. Monsieur De Windt et Monsieur Balasse se mettront en contact pour examiner ce problème.

Monsieur Houtevelt demande s'il y a assez d'air dans la galerie sauf le remplacement du Ciat. Monsieur Balasse signale les 30m² n'est peut-être pas atteint. Madame Huyghebaert signale que les offres reçus lors de l'assemblée du 11 décembre 2013 ont déjà examinés.

Monsieur Monseu prend la parole et demande que Messieurs l'architecte et Monsieur Balasse examine la réglementation à ce sujet.

Monsieur le syndic demande de continuer cette étude et convoquera une assemblée générale pour voter ce point.

- Dossier piétonnier

Monsieur le syndic donne la parole à Madame Monmart Marie-Pascale pour informer l'assemblée de suivi de ce dossier. Par rapport à l'année dernière aucune nouvelle information a été fournie.

- 23) Convocation assemblée générale extraordinaire AG1 : recherche promoteur pour la galerie commerciale (à la demande de Madame Braive Chantal ce point est porté à l'ordre du jour)
Uitnodiging buitengewone algemene vergadering AG1 : vinden promotor voor de handelsgalerie (op vraag van Mevrouw Braive Chantal wordt dit punt toegevoegd aan de dagorde)

Monsieur le syndic donne la parole à Madame Braive afin d'expliquer ce point à l'assemblée générale. Elle demande de convoquer une assemblée générale AG1 avec un promoteur qui expliquera la façon de gérer ce dossier. Monsieur le Syndic demande à Madame Braive de prendre contact le promoteur et lui remettre les coordonnées du syndic pour convenir d'un rendez-vous.

- 24) Proposition de l'ouverture de la galerie jusqu'à 23 heures pour des activités normales de vente (à la demande de Monsieur Dinkci Rober ces points sont portés à l'ordre du jour)
Voorstel tot opening van de galerij tot 23 uur voor de normale verkoop activiteiten (op vraag van de Heer Dinkci Rober worden deze punten toegevoegd aan de dagorde)

Monsieur le syndic donne la parole à Monsieur Dinkci afin d'expliquer ce point à l'assemblée générale. Différents problèmes sont discutés en assemblée et il est décidé de mettre ce point à l'ordre du jour de l'AG1.

- 25) Proposition de modifier l'article 51 de l'acte de base (diminution du taux des intérêts de retard / clause pénale)
Voorstel tot wijzigen van artikel 51 van de basisakte (mindering van rentevoet op laattijdige betalingen / strafrechterlijke clause)

Monsieur le syndic donne la parole à Monsieur Dinkci afin d'expliquer ce point à l'assemblée générale

Votes pour : 684, soit Beeckman, Braive Chantal, Coomans Claude, Decarnières-Favresse, Houtevelt Claude, Monin Viviane, Numagold, Pierre Roseline, Remy Françoise,

Votes contre : 4.065, soit Asla Consuling, Fafchamps, F.O.S., I.T.F., Kittel, Navez Jean-Pierre, OSP, Rasson, Saints Pierre & Paul, Simeon-Depiesse, Sonny Chantal, Van Trappen-Watty Jenny, Van Wijnsberghe Jacques,

Abstentions : 76 Vanreect Monique

- 26) Air chaud garage provenant de l'installation air-co Mitsubishi dans la galerie commerciale (à la demande de Madame De Keyser ce point est porté à l'ordre du jour)
Warme lucht komende van de installatie air-co Mitsubishi in de handelsgalerij (op vraag van Mevrouw De Keyser wordt dit punt toegevoegd aan de dagorde)

Monsieur le syndic donne la parole à Madame De Keyser afin d'expliquer ce point à l'assemblée générale.

Il est décidé que ce point sera examiné dans le cadre du dossier « remplacement Ciat »

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est clôturée à 17 h 45 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

The block contains several handwritten signatures in black ink. From top left to bottom right, the signatures are: a signature with 'autma' written below it; a signature with 'CB' and 'Brière' written below it; a signature with 'Jil' and '55' written below it; a signature with 'Haut' and '55' written below it; a signature with 'Mormat' written below it; and a signature with '55' written below it. There are also some other illegible signatures and marks.

