

**Synthèse des procès-verbaux de l'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE  
MOLIERE - PLACE CONSTANTIN MEUNIER 7 - 1190 BRUXELLES**

**PV AG 05/12/2019**

- Mise au point des différents travaux exécutés durant l'exercice écoulé :
  - Intervention du plombier sur descente d'eau pluviale en cave (remplacement section en grès)
  - La mise en place de divers travaux d'entretien et de conservation
- Approbation de l'Assemblée pour mandater le Copropriétaire pour la réalisation des travaux suivants :
  - Le raccord entre la descente d'eau pluviale et la toiture des garages
  - La mise hors circuit du robinet situé à l'entrée de l'immeuble (façade avant).
- Approbation de l'Assemblée des comptes arrêtés au 3eme trimestre 2019 suivant le bilan arrêté au 17/09/19 et le budget prévisionnel pour l'exercice 2019/2020. Le Fonds de Réserve s'élève à 96 403,01€. Le dernier extrait de compte a été annexé avec la convocation à la présente Assemblée indiquant exactement le même montant que le Fonds de Réserve.
- Approbation de l'approvisionnement trimestrielle du Fonds de Réserve à concurrence de 3000€ pour l'ensemble de la Copropriété, à partir du 4<sup>e</sup> trimestre 2019.
- Approbation à l'unanimité de proroger d'un an le mandant du Syndic S.A SORIAL, et ce jusqu'à la tenue de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.
- Nouvelle mise en conformité des statuts (Règlement de copropriété et Règlement d'Ordre Intérieur) avec approbation : Le syndic propose de confier ce travail à MR., Suivant un budget de +/- 1250€ hors TVA de 21% et le financer via les charges courantes.
- Approbation du remplacement de la porte dans le courant de la première quinzaine du mois de février 2020.
- Distribution du devis de la Firme REBETON, portant sur la colonne entre les deux terrasses ou sur la façade arrière complète pour la réalisation d'un travail sur l'ensemble de la façade arrière. Report de ce point à l'Assemblée Générale Extraordinaire qui se tiendra dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2020. Le syndic sollicitera un second devis et réalisera dans la mesure du possible la ventilation des frais communs et privatifs, à la demande de l'Assemblée.
- Devis écrit qui sera présenté lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire qui se tiendra courant du 1<sup>er</sup> semestre 2020 concernant l'ascenseur : réfection et mise en vernis des parois de la cabine, éclairage et placement d'un tapis en coco brun.
- Report à l'unanimité concernant le remplacement de la porte de garage commune par le placement d'une nouvelle porte de garage basculante automatique et non débordante à la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire qui se tiendra dans le

courant du 1<sup>er</sup> Semestre 2020. Devis de la Firme COMES s'élevant à 1365€ HTVA de 6% et 88€ HTVA de 6€ (à la commande) par télécommande.

## **PV AG 18/11/2022**

- Mise au point sur les principaux travaux exécutés durant écoulé :
  - Remplacement partiel décharge commune des cuisines
  - Prélèvement sur fonds de réserve
  - Intervention plombier sur décharge commune des salles de bain.
  - Renouvellement de la membrane d'étanchéité de la toiture des garages (5810€ TVA comprise de 6%).
  - Mise en place de divers travaux d'entretien et de conservation
- Aucune procédure judiciaire en cours relative à la Copropriété n'est à relever.
- Évaluation de remplacement des vieux châssis simple vitrage de la cage d'escalier : à l'unanimité, l'Assemblée décide de porter ce point à l'ordre du jours de la prochaine Assemblée. Demande à plusieurs placeurs des devis et en option des châssis sans l'imposte supérieure.
- Approbation de solliciter un appel d'offres pour la remise en service des deux WC (dont un qui n'est plus utilisé depuis des années) à l'étage des combles (chambre de bonnes). Le contrat de l'équipe d'entretien des communs sera adapté en conséquence afin que les deux WC soient entretenus.
- Approbation à l'unanimité, l'Assemblée décide à titre d'entretien et de conservation les travaux suivants :
  - Le placement d'un ferme porte aérien sur la porte d'accès aux caves.
  - Le passage du serrurier COMES afin de feutrer, si possible, la fermeture de la seconde porte d'entrée de l'immeuble.
  - L'enlèvement du verre cassé au niveau de la verrière située au-dessus de la porte de service donnant accès à la cour arrière de l'immeuble.
- Approbation à l'unanimité, l'Assemblée décidé de prévoir une nouvelle intervention de la Firme EXTERMINA pour la pulvérisation d'un répulsif sur les rebords des fenêtres (qui soient sans danger pour les occupants) et un devis pour le placement de pics anti-pigeons.
- Approbation des comptes arrêtés au 3<sup>e</sup> trimestre 2022 suivant le bilan arrêté au 20/09/22 et budgets prévisionnels pour l'exercice 2022/23. Approvisionnement trimestriel du Fonds de Réserve actuellement 3 000€ pour l'ensemble de la Copropriété. Au bilan arrêté au 20/09/22, le montant du Fonds de Réserve s'élève à 113 820,01€, soit le montant du Fonds de Réserve.
- Approbation à l'unanimité de l'Assemblée pour approvisionner trimestriellement le Fonds de Réserve à concurrence de 5000€ pour l'ensemble de la Copropriété et ce, à partir du 4<sup>e</sup> trimestre 2022.

- Mise en conformité de l'ascenseur suivant l'Arrêté Royal du 10/12/12 : Confirmation que l'ascenseur est repris dans l'inventaire des ascenseurs historiques a été annexé avec la convention à la présente Assemblée.
- Approbation à l'unanimité, l'Assemblée marque son accord sur le devis de l'ascensoriste ATELIER MARIEN SRL suivant un montant de 32 735,20€ HTVA de 6% et marque son accord de principe pour le renouvellement de la force motrice suivant un montant de 2000€ HTVA de 6% et décide de financer l'ensemble des travaux via le Fonds de Réserve.
- Approbation à l'unanimité, l'Assemblée marque son accord sur le devis de la Firme REBETON relatif à la réfection de la façade arrière suivant un montant de 42 487€ HTVA de 6% ainsi que sur le budget portant sur les éventuels frais impondérables d'un maximum de 15 000€ et décide de financer le tout via le Fonds de Réserve.
- L'Assemblée décide de prévoir à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire le point suivant :
  - Le vernissage de la batterie des boîtes aux lettres

#### **PV AG 06/11/2024**

- Nomination du président de l'assemblée et de son secrétaire
- Vérification des présences et des procurations
- Rapport du syndic : le syndic commente l'évolution des charges d'une année à l'autre. Il rappelle les principaux faits de l'exercice écoulé – mise en place de divers travaux d'entretien et de conservation.
- Conformément à la nouvelle réglementation du Gouvernement Bruxellois (apd du 01/01/2025, tous les logements doivent être équipés de détecteurs incendies) – après délibérations, l'assemblée marque son accord pour le placement de détecteurs de fumée dans les communs. L'assemblée sollicitera 2 devis et commandera le devis le plus intéressant. Le coût sera financé via les charges courantes.
- L'assemblée marque son accord sur le devis de la SPRL Acrotechnologie pour le nettoyage de corniches de l'immeuble. En supplément, il leur sera demandé de vérifier/réparer si nécessaire la membrane d'étanchéité + vérification du filet anti-pigeons. Financement via les charges courantes.
- Le syndic indique ne pas encore avoir réceptionné le devis portant sur le placement d'un nouvel auvent au-dessus du recoin servant actuellement aux poubelles et aux vélos.
- Approbation des comptes arrêtés au 3<sup>ème</sup> trim. 2024 et budgets prévisionnels pour l'exercice 2024/25. Approvisionnement trimestriel du Fonds de Réserve : actuellement 5000€ pour l'ensemble de la copropriété. Suivant le dernier bilan, le solde du Fonds de réserve s'élève à 45557,84€.

- Après délibération et à l'unanimité, l'Assemblée décide d'approvisionner trimestriellement le Fonds de réserve à concurrence de 5000€ pour l'ensemble de la copropriété et ce, à partir du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024.
- Décharge du conseil de Copropriété, aux commissaires aux comptes et au syndic pour l'exercice de leur mandat.
- Élections statutaires.
- Déploiement gratuit de la fibre optique dans les communs – En cours d'étude.
- Convention de CLAUS ARCHITECTURE SCRL portant sur le dossier de pignons et des désordres d'étanchéité à hauteur de l'ancienne buanderie. Financement – Après délibération et à l'unanimité, l'assemblée marque son accord sur cette convention qui sera financée via le fonds de réserve et décide en supplément de prévoir également l'isolation du dégagement des caves et le plafond de celles-ci.
- Réalisation d'un audit technique (offre d'IMMOPAS) – Point reporté jusqu'à nouvel ordre.
- Choix de la date de la prochaine Assemblée générale Ordinaire.

#### **PV AG 26/04/2024**

- Mise au point sur les principaux faits de l'exercice écoulé et notamment :
  - Placement ferme-porte sur porte accès caves
  - Achat d'un plafonnier de style pour la cabine d'ascenseur
  - La mise en conformité partielle de l'ascenseur suivant l'Arrêté Royal du 10/11/12 : 24 289,51€ (suivant bilan arrêté au 27/03/24)
  - Réfection de la façade arrière de l'immeuble et partiellement l'ancienne buanderie : 72 539,72€
  - La mise en place de divers travaux d'entretien et de conservation
- L'Assemblée Générale Ordinaire de la deuxième quinzaine du mois d'octobre 2024 présentera la convention de l'architecte Monsieur Claus : Les pignons étant visibles de l'espace public, il faut obtenir un permis d'Urbanisme et l'accord des immeubles voisins car l'isolation empiète sur leur toiture.
- Approbation à l'unanimité, l'Assemblée décide à titre d'entretien et de conservation les travaux suivants :
  - La remise en état de la verrière située au-dessus de la porte de service donnant accès à la cour arrière de l'immeuble.
  - Le placement d'un nouveau cylindre à même clé sur chaque porte des WC situés au niveau de chacune des chambres de bonne.
  - A placer, au niveau de la porte miroir située dans le second hall d'entrée, un verrou de hauteur afin d'éviter que les enfants puissent y accéder.
- Aucune procédure judiciaire en cours relative à la Copropriété n'est à relever.

- Approbation des comptes arrêtés au 1<sup>er</sup> trimestre de 2024 suivant le bilan arrêté au 27/03/24 et budgets prévisionnels pour l'exercice 2024/24. Approvisionnement trimestriel du Fonds de Réserve : Actuellement 5000€ pour l'ensemble de la copropriété.
- Approbation à l'unanimité de l'Assemblée des comptes arrêtés au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 suivant le bilan arrêté au 27/03/24 et le budget prévisionnel pour l'exercice 2024/25. Au bilan arrêté au 27/03/24 relatif au décompte des charges du 1<sup>er</sup> trimestre 2024, le montant du Fonds de Réserve s'élève à 46 169,09€, déduction des travaux partiels de mise en conformité de l'ascenseur.
- Approbation à l'unanimité d'approvisionner trimestriellement le Fonds de Réserve à concurrence de 5000€ pour l'ensemble de la copropriété, à partir du 2<sup>e</sup> trimestre 2024.
- Approbation à l'unanimité sur le dossier Proximus : Déploiement gratuit de la fibre optique dans les communs de l'immeuble.
- Approbation à l'unanimité sur le devis de la SRL ART RESTAURATION et décide de financer le devis via le Fonds de Réserve pour la cabine d'ascenseur. Le devis s'élève à 3 200€ HTVA de 6%.

*Ces informations sont données à titre indicatif. Elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de l'agence immobilière By the Way. Veuillez vous rapporter au document de décomptes de charges et les PV des Assemblées générales transmises dans le cadre de ce dossier de vente.*