

Rue de Stalle 142, boîte 01
1180 UCCLE
Numéro de registre : 0898 261 372
I.P.I. : 500 457 et 505 726



Tél. : 02 378 20 33
Fax : 02 377 62 60
www.couet.be
uccle@couet.be

Association des Copropriétaires
Résidence « CHANT DES GRENOUILLES »
Avenue Monte Carlo 96-100
1190 FOREST
BCE: 0850.202.426

Procès-Verbal Deuxième Assemblée Générale Ordinaire (2.A.G.O.) « Exercice 2023 »

Le jeudi 02 mai 2024 à 18h00

Tenue : « L'Histoire sans Faim », Chaussée de Bruxelles, 29 à 1190 Forest

1. Validité de la deuxième Assemblée Générale Ordinaire
81 Copropriétaires sur 201 sont présents ou représentés.
4275 quotités sur 10.000 sont présentes ou représentées.
Le double quorum n'étant plus nécessaire, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.
2. Election du président et du secrétaire de la deuxième Assemblée Générale Ordinaire - majorité absolue
À l'unanimité, Monsieur DEBONT est nommé Président de séance.
À l'unanimité, le Syndic est nommé Secrétaire de séance.
3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue
L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le mardi 25/03/2025 (exercice 2024), même endroit, même heure.
La potentielle deuxième séance de l'exercice 2024 aura lieu le jeudi 17/04/2025.
4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété
 - a) Rapport du Conseil de Copropriété
Le conseil de copropriété fait état de son rapport. Celui-ci est annexé au présent PV.
 - b) Rapport du Syndic
Le Syndic fait état de son rapport.
Durant l'année, il y a eu 12 réunions avec le conseil de copropriété pour suivre les dossiers du bâtiment. Ces réunions ont principalement porté sur les futurs travaux avec l'architecte Cottenier, la mise en conformité des statuts, la résiliation des contrats avec les concierges, la préparation de l'assemblée générale extraordinaire, le permis d'environnement et le suivi quotidien, y compris la gestion des urgences à traiter rapidement.
5. Comptabilité :
 - a) Rapport du Collège de Commissaires aux Comptes – exercice 2023
Le Collège de Commissaire aux Comptes fait état de leur rapport, rapport sur la plateforme Couet & Associés.

- b) Approbation de la répartition des charges et du bilan de l'exercice 2023, décharge au Syndic - majorité absolue
Suite aux informations transmises dans le rapport du Commissaire aux comptes, à la majorité requise, l'Assemblée approuve les comptes, sous réserve des corrections proposées par le collège de commissaires aux comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

POUR	3.697
CONTRE	65
ABST.	512

- c) Etat des arriérés de charges – information
Confer annexe fichier en date du 31/12/2023 disponible sur simple demande au Syndic via l'adresse suivante : ucclé@couet.be

6. Procédures judiciaires en cours – information

- a) Procédures judiciaires contre les copropriétaires défallants – information

Le bureau chargé pour ces dossiers de recouvrement de charges est le bureau SCRL EXALAW :

- BIAGA
- SMITKOWSKA
- TULIKUMWE

- b) Procédure judiciaire copropriétaire Monsieur JADOUL contre Syndic Couet / ACP Chant des Grenouilles – majorité absolue

A la majorité requise, l'Assemblée Générale accepte le protocole d'accord dans lequel les différentes parties se désistent de la procédure judiciaire. Chaque partie assumant ses propres frais.

POUR	3.844
CONTRE	-
ABST.	430

7. Décharges et quitus - majorité absolue

- a) Conseil de Copropriété pour la période du 09/03/2023 au 14/03/2024

A la majorité requise, l'Assemblée Générale donne décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 09/03/2023 au 14/03/2024

POUR	3.914
CONTRE	-
ABST.	360



- b) Commissaire aux Comptes, exercice 2023
A la majorité requise, l'Assemblée Générale donne décharge au Collège de Commissaire aux Comptes pour la période du 09/03/2023 au 14/03/2024

POUR	3.809
CONTRE	38
ABST.	427

- c) Syndic pour sa gestion, exercice 2023
A la majorité requise, l'Assemblée Générale donne décharge au Syndic pour sa gestion pour la période du 09/03/2023 au 14/03/2024

POUR	3.177
CONTRE	176
ABST.	921

8. Etat de la situation du permis d'environnement de la copropriété – information
Le Syndic informe la copropriété que celle-ci est assujettie à un permis d'environnement, actuellement en cours de renouvellement. Dans le cadre de ce permis, l'élaboration d'une note d'incidence par un expert qualifié est requise. Des demandes de devis ont été envoyées, et le Syndic attend actuellement une réponse d'un cabinet d'expertise concernant l'adaptation de son offre. Ce sujet est suivi en collaboration avec le conseil de copropriété.
9. Etat du dossier des travaux par le bureau d'architecture COTTENIER – information
L'architecte a envoyé un métré récapitulatif partiel ainsi que les plans et détails dans leur état actuel. Il est également nécessaire de nommer un coordinateur de sécurité santé dans ce dossier. Le Syndic attend actuellement la réception de la demande de permis d'urbanisme. Une assemblée générale extraordinaire sera convoquée en septembre 2024 pour choisir l'entrepreneur et déterminer l'ampleur des travaux.
10. Installation de la fibre optique – information
Le Syndic indique que la fibre optique sera installée dans l'immeuble prochainement conformément au projet de travaux dans les communs établi par Proximus à charge de l'opérateur. Le raccordement entre les bornes placées dans les parties communes à chaque étage sera exécuté, dans un second temps, à titre de travaux privés, à la demande expresse de chaque copropriétaire si il le souhaite.

11. Audit énergétique – information

Le Syndic rappelle que, lors de la dernière Assemblée générale extraordinaire, un audit énergétique auprès du bureau DEPLASSE a été validé par l'association des copropriétaires.

Le Syndic a reçu un projet d'audit énergétique et un projet d'étude d'orientation au remplacement de la cogénération. Ces deux documents nécessiteront des ajustements suite aux remarques du syndic et du conseil de copropriété.

Une fois les documents corrigés et finalisés, ils seront transmis par courrier électronique aux copropriétaires.

12. Mise en conformité des statuts de la copropriété et règlement d'ordre intérieur – information

Le notaire chargé de la mise en conformité des statuts a récemment dressé une liste des documents qu'il possède. Plusieurs propriétaires indiquent ne pas avoir reçu la demande de mise à disposition des documents. Le Syndic enverra cette liste aux copropriétaires afin qu'ils vérifient si leurs documents y figurent correctement. Après un délai raisonnable permettant aux copropriétaires de fournir des informations manquantes au notaire, ce dernier entreprendra les recherches des documents manquants auprès du bureau du service de la sécurité juridique d'ici la fin mai 2024.

13. Étrennes (300,00 €) de fin d'année pour les éboueurs de Bruxelles-Propreté – majorité absolue

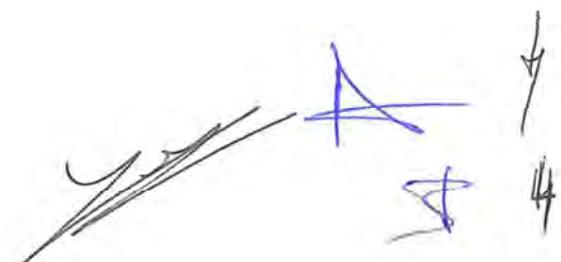
A la majorité requise, l'Assemblée Générale décide de donner des étrennes aux éboueurs de Bruxelles propreté pour l'année 2024.

POUR	2.574
CONTRE	1.393
ABST.	307

14. Décoration de Noël dans les sas d'entrée en fin d'année – majorité absolue

A la majorité requise, l'Assemblée Générale décide de décorer les sas d'entrée durant la période des fêtes en fin d'année pour l'année 2024.

POUR	2.855
CONTRE	606
ABST.	813



15. Prime pour la concierge Madame Barula d'un montant de 4 000,00 € soit 16 mois de loyer mensuels de 250,00 € - majorité absolue

Demande de plusieurs copropriétaires de rembourser l'avantage en nature (loyer) à la suite de la maladie de Madame Barula par reconnaissance des services rendus.

A la majorité requise, l'Assemblée Générale décide de donner une prime pour la concierge Madame Barula d'un montant de 4 000,00 € soit 16 mois de loyer mensuels de 250,00 €.

POUR	2.862
CONTRE	798
ABST.	614

16. Conciergerie :

a) Remplacement des concierges – départ au 30/04/2024 – décision de remplacer le couple de concierge soit par un couple de concierge soit par un concierge accompagné de la gestion des poubelles confiée à une entreprise extérieure – majorité absolue

A la majorité requise, l'Assemblée Générale décide de remplacer le couple de concierge par un couple concierge.

OPTION 2

OPTION 2

OPTION 1

OPTION 2

POUR	3.168
CONTRE	865
ABST.	241

b) Mise à disposition d'un logement pour les concierges (salaire en nature) – Mandat au Syndic pour l'utilisation d'un budget maximum de 20.000 EUR pour la remise en état de la conciergerie »

A la majorité requise, l'Assemblée générale accepte le mandat au Syndic pour l'utilisation d'un budget maximum de 20.000 EUR htva pour la remise en état de la conciergerie »

POUR	3.169
CONTRE	466
ABST.	639



17. Carte d'accès au parking arrière et télécommande pour parking intérieur – suppression du système de caution et introduction d'une nouvelle méthode où les cartes et télécommandes sont achetées

Le Syndic souhaite traiter la mise à disposition des cartes de parking comme une vente et non comme un prêt. Il souhaite compenser l'opération du poste 28 caution vers le fonds de réserve. A la majorité requise, l'assemblée générale accepte la décision et le transfert des cautions vers le fonds de réserve

Cette décision impliquera d'office une adaptation du règlement d'ordre intérieur.

POUR	2.674
CONTRE	241
ABST.	1.359

18. Contrat de fourniture énergétique (gaz + électricité) – information

Le Syndic informe que le contrat de fourniture énergétique (gaz + électricité) est un nouveau contrat cadre depuis le 01/07/2023. Les coûts des fournitures ont augmenté en raison de la situation économique actuelle, rendant les montants des frais plus élevés.

19. Points à la demande d'un copropriétaire :

- a) Stationnement en infraction de nombreux véhicules devant l'immeuble (difficulté d'accès pour les interventions SIAMU) – information (Monsieur Platteau)
Après un exposé de la situation par M. Platteau, le Syndic informe l'assemblée que le conseil de copropriété et le concierge disposent d'avis à apposer sur les parebrises des véhicules mal stationnés, ce qui entrave l'intervention adéquate du SIAMU.
- b) Quid de la réaffectation en places de stationnement des 22 emplacements du petit parking arrière – information (Monsieur Platteau)
Après avoir donné parole à M. Platteau, le Syndic précise que la demande de réaffectation en places de stationnement des 22 emplacements du parking arrière est incluse dans le permis d'environnement.
- c) Respect des normes légales pour la rédaction de PV d'assemblée – information (Monsieur Platteau)
Après avoir donné parole à M. Platteau, le Syndic indique que les procès-verbaux seront établis dans le respect des normes légales.
- d) L'installation de caméra dans la copropriété (Madame Deniers)
Le Syndic donne parole à Madame Deniers.
A la majorité requise, l'assemblée demande au Syndic d'étudier l'installation de caméras dans la copropriété et de présenter ce point lors d'une prochaine AGO.

POUR	2.799
CONTRE	437
ABST.	978



- e) Organisation de la fête des voisins au pied de l'immeuble « Chant des grenouilles » - majorité absolue (Madame Sherman)
Le Syndic donne parole à Madame Sherman.
La copropriétaire invite les occupants à la fête du 31/05/2024 à la pétanque à Forest (gare).
La copropriétaire invite de voter contre le point organisation de la fête des voisins au pied de l'immeuble « Chant des grenouilles » car cela représente une organisation trop lourde.

POUR	599
CONTRE	2.545
ABST.	1.130

20. Budget - majorité absolue – exercice 2023

- a) Présentation et validation du budget

A la majorité requise, l'Assemblée Générale décide d'adopter le budget proposé.

POUR	3.161
CONTRE	456
ABST.	657

- b) Fonds de roulement

En date du 31/12/2023 le fonds de roulement s'élevait à 50 000,00 €.

À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

POUR	2.575
CONTRE	1.041
ABST.	658

- c) Fonds de réserve

A cette même date, les fonds de réserve ordinaire s'élèvent à 2 030 553,34 €.

À la majorité requise, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de réserve par des appels trimestriels de 50 000,00 € pour l'année 2024.

POUR	1.755
CONTRE	1.575
ABST.	944

21. Élections - majorité absolue

- a) Élection des membres du Conseil de Copropriété jusqu'à la prochaine AG

A la majorité requise, les membres suivants, Madame PROVOST, Monsieur JADOUL et Monsieur DEBONT sont élus.

Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.



DEBONT :

POUR	3.162
CONTRE	778
ABST.	334

JADOUL :

POUR	2.741
CONTRE	1.107
ABST.	426

PROVOST :

POUR	3.508
CONTRE	243
ABST.	523

b) Élection du Commissaire aux Comptes, exercice 2024

A la majorité requise, Monsieur JADOUL et Monsieur LECOQ sont nommés collèges de commissaires aux comptes pour contrôler l'année 2024.

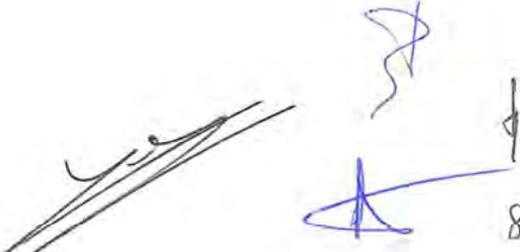
Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

JADOUL :

POUR	3.336
CONTRE	391
ABST.	547

LE COQ :

POUR	3.501
CONTRE	38
ABST.	735



c) Élection du Syndic, exercice 2024

À la majorité requise, le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Drève de Richelle 161 N bte 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par Vincent Couet est réélu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

POUR	2.610
CONTRE	75
ABST.	1.589

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h15.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire



Signature Président



Signatures des copropriétaires encore présents



B JADOUX

Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.

Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.