

CAMPUS IRENA V
ASSEMBLEE GENERALE DU 24/05/2022 A 18H00
Procès-verbal

Nous tenons à commencer cette assemblée en remerciant tout particulièrement Monsieur Lefèbvre. Monsieur Lefèbvre est à nos côtés depuis 1992; 30 ans pendant lesquels nous avons eu la chance et le privilège de travailler ensemble au bon déroulement des réunions de conseil des copropriétés et des assemblées générales. En effet Monsieur Lefèbvre a commencé en tant que membre du conseil de la copropriété mais nous a également assisté en tant que président du dit conseil et des assemblées. Et finalement vérificateur aux comptes. Malheureusement, il nous a signalé que pour des raisons personnelles il ne se sent plus capable d'assumer la responsabilité de ces charges. Notre collaboration touche cette année à sa fin et nous tenons à lui souhaiter une excellente continuation.

L'équipe Eckelmans.

1. Signature de la liste des présences : ACP inscrite au n° 820 975 633

Quotités des présents et représentés : / 10.000

Membres présents au conseil de copropriété : Messieurs Patrice Speltincx, Freddy Gaziaux, Marcel Delvaux, Angelo Fumarola et Maître Thierry Jans.

Présents pour l'Agence Eckelmans/Syndic : Messieurs Johan et Koen Eckelmans, Monsieur Tiago Ferreira.

Mesdames Pascale Vervoort et Alix Gastmans.

Monsieur Lefèbvre est absent pour raisons personnelles et à donné procuration à Madame Casier M.

2. Nomination d'un président, d'un secrétaire, d'un scrutateur pour la liste des présences et la vérification des procurations, et d'un vérificateur aux comptes.

- Nomination d'un Président de l'Assemblée Générale : Monsieur Delvaux
- Nomination des secrétaires : Madame Vervoort & Monsieur Gaziaux.
- Nomination d'un scrutateur pour la liste des présences et les procurations : Monsieur Speltincx.
- Nomination des vérificateurs aux comptes : *Monsieur Gaziaux.*

Vote N°1 : l'Assemblée approuve les nominations à l'unanimité des présents et représentés.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5.731	0	0

3. Présentation des charges locataires 2018-2019 / 2019-2020 / 2020-2021.

Nous rappelons que des frais sont désormais communs aux deux immeubles « 000 » et que nous répartissons ceux-ci en **548/842ème**.

Pour 2018/2019 :

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'P.S.' and a circled '1'.

Le total des charges réelles est de **481.938,10€**. Nous avons perçu des locataires des provisions pour charges versées, d'un montant de **501.529,34€**. Soit un montant à **rembourser** de **19.591,24€** en leur faveur.

Pour 2019/2020 :

Le total des charges réelles est de **489.070,56€**. Nous avons perçu des locataires des provisions pour charges versées, d'un montant de **548.270,63€**. Soit un montant à **rembourser** de **42.963,60€** (Assurance comprise)

Pour 2020/2021 :

Le total des charges réelles est de **578.575,63€**. Nous avons perçu des locataires des provisions pour charges versées, d'un montant de **547.372,14€**. Soit un montant à **payer** de **31.203,49€ à réclamer aux locataires**. (Soit +/-55,37€/studio)

A savoir que ce montant a été retenu des garanties lorsque les locataires nous quittent et nous réclamons le montant à ceux qui restent. Toutefois, il est plus difficile de réclamer à ceux partis en cours d'année. Mr Eckelmans propose que le montant non récupéré soit payé par les propriétaires.

Vote N°2 : L'Assemblée approuve les comptes à l'unanimité des présents et représentés.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5.731	0	0

4. Présentation et approbation des frais à charge des propriétaires 2018-2019 /2019-2020 / 2020/2021.

Pour 2018/2019 :

Pour toutes les phases « **A-Syndic** », les frais sont répartis en 10.000ème avec un montant total de **99.580,61€**.

Pour les frais « **B-Régisseur** », les frais sont répartis en 9.861ème (car ce sont tous les propriétaires-les propriétaires occupants), pour un montant total de **20.929,02€**.

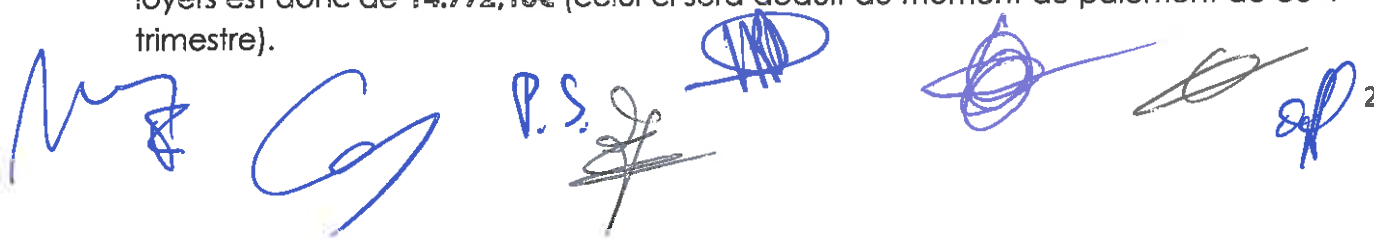
Le montant total pour ces deux postes est de **120.509,63€**, alors que le montant prélevé aux propriétaires est de **120.633,16€ (6%)**. Un montant de **-123,53€** est en faveur des propriétaires. Celui-ci sera reporté sur l'année 2021/2022, avec l'accord de l'AG ici présente.

Pour 2019/2020 :

Pour toutes les phases « **A-Syndic** », les frais sont répartis en 10.000ème avec un montant total de **121.506,83€**.

Pour les frais « **B-Régisseur** », les frais sont répartis en 9.861ème (car ce sont tous les propriétaires-les propriétaires occupants), pour un montant total de **13.851,99€**.

Le montant total pour ces deux postes est de **135.358,82€**, alors que le montant prélevé aux propriétaires est de **120.586,72€ (6%)**. Le montant restant encore à déduire des loyers est donc de **14.772,10€** (celui-ci sera déduit au moment du paiement de ce 4ème trimestre).



Pour 2020/2021 :

Pour toutes les phases « A-Syndic », les frais sont répartis en 10.000ème avec un montant total de **94.089,26€**.

Pour les frais « B-Régisseur », les frais sont répartis en 9.861ème (car ce sont tous les propriétaires-les propriétaires occupants), pour un montant total de **40.484,75€**. Ces frais sont plus importants cette année suite aux difficultés rencontrées par la crise sanitaire et donc financière pour les étudiants et parents.

Le montant total pour ces deux postes est de **134.574,01€**, alors que le montant prélevé aux propriétaires est de **120.016,42€ (6%)**. Le montant restant encore à déduire des loyers est donc de **14.557,59€** (celui-ci sera déduit au moment du paiement de ce 4ème trimestre).

Vote N°3 : L'Assemblée approuve la présentation des comptes à l'unanimité des présents et représentés.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5.731	0	0

5. Situation du Bilan, Fonds de roulement, de réserve.

Présentation du solde **2018-2019 / 2019-2020** et **2020/2021** (chacun à partir du 01/09 jusqu'au 31/08 de chaque année). Pour l'actif de la copropriété : le Fonds de roulement et le Fonds de réserve entièrement versés, ainsi que le montant encore à déduire des loyers. Pour le passif, nous trouvons des dettes de la copropriété : le fonds de réserve entièrement versé (AC3) et les frais propriétaires (AC2).

BILAN / BALANS		ACP CAMPUS IRENA V	
Du 01/09/2018 au 31/08/2019 Vanaf 01/09/2018 tot 31/08/2019			
ACTIEF ACTIEF	(Aans de la copropriété) (Vermogen van de VME)	PASSIF PASSIEF	(Dattes de la copropriété) (schulden van het gemeenschappelijke eigendom)
Valeur du fonds de réserves début d'exercice :	1/09/2018	46.809,69 €	
Fonds de roulement versé : (RUB 3061) (montant déduit chaque mois des loyers 6%) Gestort werkkapitaal : (bedrag vermindert van de huurgeden 6%)	120.633,16 €	Dotations au fds de réserves intérêts +agios inclus : Gestort op reservefonds interesten +agios inclusief :	79.900,81 €
Loyers retenus pour travaux : Vers fonds de réserves	133.473,22 €	Utilisation du fonds de réserves : (AC3)	18.179,00 € RPLCT adoucsseurs
Fonds de réserves versé : (RUB 3081) (montant déduit chaque mois des loyers 4%) Gestort reservefonds : (bedrag vermindert van de huurgeden 4%)	79.900,81 €	Libération de Capital : Loyer11/2018 non versé : 133.245,52 € Paiement des travaux exceptionnels : 115.590,69 € Solde du capital après paiement des travaux : 17.654,83 €	Isolation toiture ph3+ph4 Vers fonds de réserves
Montant encore à déduire des loyers : (montant déduit suite à la décision de l'AG.) Nog te verminderen van de huurgeden : (bedrag vermindert volgens beslissing van de A.V.)	7.382,10 €	Dotations exceptionnelles :	53.600,00 € Prime isolation 11/08/2019
Reductions exceptionnelles suite aux travaux	53.600,00 €	Valeur du fonds de réserve après exercice : 31/08/2019	181.786,33 €
		AC2 Frais Propriétaires 2017-2018 :	128.015,26 €
	207.916,07 €		à déduire l'Facture de 50 convecteurs AM, AG au passé 53 000€

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



BILAN / BALANS

Du 01/09/2019 au 31/08/2020
Vanaf 01/09/2019 tot 31/08/2020

ACP CAMPUS IRENA V

ACTIF
ACTIEF
(Avoirs de la copropriété)
(Vermogen van de VME)

PASSIF
PASSIEF
(Dettes de la copropriété)
(schulden van het gemeenschappelijke eigendom)

Fonds de roulement versé : (RUB 3061) (montant déduit chaque mois des loyers 6%)	120.586,72 €
Gestort werkkapitaal : (bedrag verminderd van de huurgelden 6%)	
Loyers retenus pour travaux : Vers fonds de réserves	- €

Valeur du fonds de réserves début d'exercice :	181.786,33 €
Dotations au fds de réserves intérêts +agios inclus : Gestort op reservefond's interesten +agios inclusief :	79.869,68 €

Fonds de réserves versé : (RUB 3081) (montant déduit chaque mois des loyers 4%)	79.869,68 €
Gestort reservefond's : (bedrag verminderd van de huurgelden 4%)	

Utilisation du fonds de réserves : AC3 pièces n°:	20001	50 radiateurs à inertie	80.931,00 €
	20002	50 radiateurs accu	53.000,00 €
	20008	RPLCT Moteurs /Toit	11.046,40 €
TOTAL journal AC3 année 19/20		TOTAL :	144.977,40 €

Montant encore à déduire des loyers : (montant déduit suite à la décision de l'A.G.)	14.772,10 €
Nog te verminderen van de huurgelden : (bedrag verminderd volgens beslissing van de A.V.)	

Solde fonds de réserves après exercice : 116.678,61 €

Reductions exceptionnelles suite aux travaux	- €
--	-----

AC2 Frais Propriétaires 2019-2020 : 135.358,82 €

215.228,50 €

215.228,50 €



BILAN / BALANS

Du 01/09/2020 au 31/08/2021
Vanaf 01/09/2020 tot 31/08/2021

ACP CAMPUS IRENA V

ACTIF
ACTIEF
(Avoirs de la copropriété)
(Vermogen van de VME)

PASSIF
PASSIEF
(Dettes de la copropriété)
(schulden van het gemeenschappelijke eigendom)

Fonds de roulement versé : (RUB 3061) (montant déduit chaque mois des loyers 6%)	120.016,42 €
Gestort werkkapitaal : (bedrag verminderd van de huurgelden 6%)	
Loyers retenus pour travaux : Vers fonds de réserves	- €

Valeur du fonds de réserves début d'exercice :	181.786,33 €
Dotations au fds de réserves intérêts +agios inclus : Gestort op reservefond's interesten +agios inclusief :	79.489,49 €

Fonds de réserves versé : (RUB 3081) (montant déduit chaque mois des loyers 4%)	79.489,49 €
Gestort reservefond's : (bedrag verminderd van de huurgelden 4%)	

Utilisation du fonds de réserves : AC3 pièces n°:	0
TOTAL journal AC3 année 20/21	€

Montant encore à déduire des loyers : (montant déduit suite à la décision de l'A.G.)	14.557,59 €
Nog te verminderen van de huurgelden : (bedrag verminderd volgens beslissing van de A.V.)	

Solde fonds de réserves après exercice : 261.275,82 €

Reductions exceptionnelles suite aux travaux	- €
--	-----

AC2 Frais Propriétaires 2020-2021 : 134.574,01 €

214.063,50 €

214.063,50 €

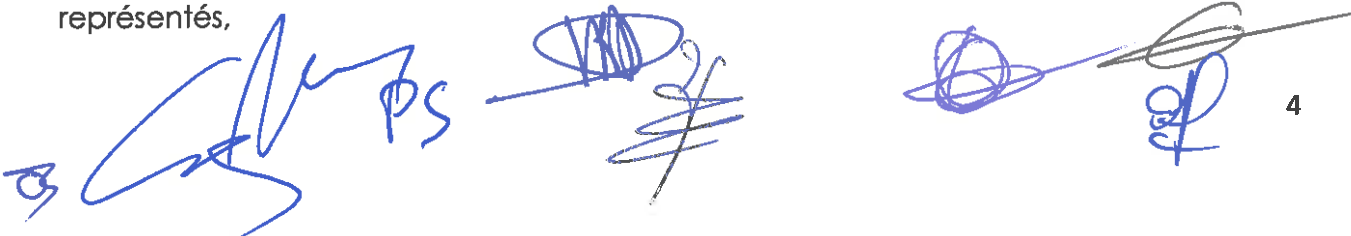
Vote N°4 : L'Assemblée approuve à l'unanimité des propriétaires présents etreprésentés,

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5.731	0	0

6. Situation Taxe Communale

Un paiement de **73.897€** a été payé à 3 reprises pour la taxe réclamée en date du 21/03/2019, 25/10/2019 (2x sur la même année), ce qui provoque des soucis de paiements) et le 18/12/2020.

Vote N°5 : L'Assemblée approuve à l'unanimité des propriétaires présents et représentés,



POUR	CONTRE	ABSTENTION
5.731	0	0

7. Indexation des loyers.

Monsieur Eckelmans signale que les **loyers** seront indexés de **2%** et les **charges communes de 6% pour les locataires.**

Vote N°6 : L'Assemblée approuve la décision à l'unanimité des présents et représentés.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5.731	0	0

8. Rappel du Syndic en cas de vente.

Pour info, les documents sont disponibles en nos bureaux. Il n'est pas nécessaire, ni obligatoire de les demander ailleurs.

9. Renouvellement des certificats énergétiques (PEB-CPE)

Ceux-ci ont bien été refaits et sont valables 10ans. On vient de les recevoir. Le coût sera d'environ 55€HTVA/logement au lieu des 150€ annoncés par studio. Ils seront repris dans le décompte des frais annuels (déduits des loyers du 4^{ème} trimestre).

Vote N°7 : L'Assemblée approuve à l'unanimité des propriétaires présents et représentés.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5.731	0	0

10. Démission et nomination du Conseil de Copropriété

Tous les membres veulent rester au Conseil de Copropriété.

Vote N°8 : L'Assemblée accepte à l'unanimité des présents et représentés la démission et la nomination du Conseil de copropriété.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5.731	0	0

11. Décharge au Syndic pour l'année 2018-2019/2019-2020/2020-2021.

Vote N°9 : L'Assemblée accepte à l'unanimité des présents et représentés la décharge au syndic.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5.731	0	0

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PS" and various scribbles.

12. Décharge aux Vérificateurs aux comptes pour l'année 2018-2019/2019-2020/2020-2021.

Vote N°10 : L'Assemblée accepte à l'unanimité des présents et représentés la décharge aux vérificateurs aux comptes.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5.731	0	0

13. Décharge au Conseil de copropriété pour l'année 2018-2019/2019-2020/2020-2021.

Vote N°11 : L'Assemblée accepte à l'unanimité des présents et représentés la décharge au Conseil de copropriété.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5.731	0	0

14. Mandat au syndic de faire une demande des informations urbanistiques pour chaque bien.

Compte tenu du long délai pour demander des informations d'urbanisme et étant donné que celles-ci sont déjà expirées après un an, le syndic a contacté les services de la ville pour remédier à cette situation. Ici, il a été obtenu que si une procuration est donnée par l'assemblée générale, elle pourrait soumettre toutes les informations d'urbanisme dans 1 demande, ce qui apporterait un énorme soulagement à la fois financièrement et pratique.

C'est pourquoi le gestionnaire immobilier demande à l'assemblée générale une procuration pour balayer chaque année les informations d'urbanisme pour tous les logements de Campus Irena V.

Vote N°12 : L'Assemblée accepte à l'unanimité des présents et représentés la décharge au Conseil de copropriété.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5.731	0	0

15. Mandat au syndic pour les poursuites pour des « locataires » en défaut de paiement.

Vote N°13 : L'Assemblée approuve ce point à l'unanimité des présents et représentés.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5.731	0	0

16. Mandat au syndic pour les poursuites pour des « propriétaires » en défaut de paiement.



Vote N°14 : L'Assemblée approuve ce point à l'unanimité des présents et représentés.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5.731	0	0

17. Renouvellement du contrat de syndic pour 3 ans.

Mandat pour le syndic. L'AG donne un nouveau mandat de 3 ans à « Immo J. Eckelmans B.V.B.A. » - Parijsstraat 74 -3000 Leuven. Les frais de syndic sont indexés et seront de 72€HTVA /logement. Ceux-ci seront déduits au 4^{ème} trimestre lors du décompte annuel.

Vote N°15 : L'Assemblée approuve à l'unanimité des propriétaires présents et représentés,

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5.731	0	0

18. Travaux réalisés : (déjà actés)

Financés par le Fonds de Roulement :

- Traitement châssis
- Remplacement 50 poubelles cuisine

Financés par le Fonds de Réserve :

- Remplacement 50 chauffages (non fait en 2019/2020 et 2020/2021)

19. Travaux et budget à prévoir.

- Remplacement Chauffages : Mr Eckelmans explique qu'étant donné les PEB avec une valeur énergétique pas très bonne à cause du chauffage électrique. La situation économique et énergétique actuelle n'aidant pas, nous devrions peut être envisagé un changement radical du système de chaleur actuelle par un système de pompe à chaleur (eau+air).
- Placement édicule poubelles : toujours en cours d'une solution adéquate car malgré une toiture éventuelle, cela n'évitera pas les problèmes d'odeurs en été.
- Eclairage emplacement édicule poubelles : toujours en cours d'une solution adéquate
- Remplacement poubelles cuisine : 50 pièces pour un montant de +/- 1.060,00€ (TVAC6%).



➤ Traitement des châssis : à voir ce qui nécessaire de faire avec « Immopaint »

Vote N°16 : L'Assemblée approuve les dépenses projetées à l'unanimité des présents et représentés.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5.731	0	0

Fin de la réunion : ...19u22

Prochaine AG : 1^{ère} quinzaine de mai 2023

Monsieur Eckelmans et toute son équipe remercient l'Assemblée pour sa présence.



P.S.

