

**CAMPUS IRENA V**  
**ASSEMBLEE GENERALE DU 24/05/2023 A 18H00**  
**Procès-verbal**

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

Quotités des présents et représentés : 5635 / 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 : Monsieur Johan Eckelmans, Monsieur Tiago Ferreira.

Mesdames Pascale Vervoort et Alix Gastmans.

**2. Rapport du vérificateur aux comptes & 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.*

M. Freddy Gaziaux a finalisé son rapport des comptes 2021-2022, après son passage en date du 24/04/2023 date à laquelle il est validé.

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

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5635		

**3. Présentation des charges locataires 2021-2022. :**

Nous rappelons que des frais sont désormais communs aux deux immeubles, « AC1-000 », nous répartissons ceux-ci en 548/842ème.

Le total des charges réelles est de **553.199,72€**. Nous avons perçu des locataires des provisions pour charges versées, d'un montant de **547.192,89€**. Soit un montant à payer de **6.006,83€** à réclamer aux locataires. (Soit +/- 10.66€/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 lors du prochain décompte.

Des soldes de charges doivent être à récupérer encore chez les locataires d'une valeur au minimum d'un montant de 2199,80€ pour l'année 2020/2021 seulement pour ceux

*(Handwritten signatures and initials)*

partis en cours d'année et d'une valeur de 827,25€ pour l'année 2021/2022, avec une perte de 103,95€ pour les locataires partis en cours d'année.

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

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5635		

**4. Présentation et approbation des frais à charge des propriétaires 2021/2022.**

Pour toutes les phases « A-Syndic », les frais sont répartis en 10.000<sup>ème</sup> avec un montant total de **128.106,57€**.

Pour les frais « B-Régisseur », les frais sont répartis en 9.861<sup>ème</sup> (car ce sont tous les propriétaires-les propriétaires occupants), pour un montant total de **27.353,96€**.

Le montant total pour ces deux postes est de **155.460,53€**, alors que le montant prélevé aux propriétaires est de **121.001,28€ (6%)**. Le montant restant encore à déduire des loyers est donc de **34.459,25€** (celui-ci sera déduit au moment du paiement de ce 4<sup>ème</sup> trimestre).

Mr Eckelmans propose de prendre ce montant du fonds de réserve.

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

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5635		

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

Rien à mettre en évidence au niveau du bilan qui reprend un montant équilibré de 235.601,42€ du côté de l'Actif, comme au Passif.

BILAN / BALANS		ACP CAMPUS IRENA V	
Du 01/01/2022 au 31/03/2022 Vanaf 01/01/2022 tot 31/03/2022			
ACTIF	(Waarde van de eigendommen)	PASSIF	(Waarde van de eigendommen)
ACTIEF	(Waarzeggen van de VAB)	PASSIEF	(Schulden van het gemeenschappelijke eigendom)
Fonds de roulement versé : (RUB 3063) Waarzeggen van de rouwkapitaal :	121.000,20 €	Valeur d'fonds de réserves début d'exercice : 01-09-21	261.273,62 €
Fonds de réserves versé : (RUB 3001) Geslacht reservefondus :	80.140,09 €	Dotations au fds de réserves intérêts + agios inclus : Gedone op passiefonds-inkomsten van de Financiering :	80.340,00 €
Montant encore à déduire des loyers : (Nog te verrekenen van de huurprijzen) :	34.458,25 €	Utilisation de fonds de réserves : ACS grijpen op :	220001 13.310,00 € 220002 24.430,40 €
		TOTAL journal ACS van de 31/03	37.000,40 €
		Solde fonds de réserves après exercice :	305.626,31 €
		ACS Frais Propriétaires 2021-2022 :	135.460,53 €
	235.601,42 €		235.601,42 €

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

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5635		

#### 6. Situation Taxe Communale :

Pour la lecture de la situation du compte « Taxe Communale », il est précisé que nous avons payé l'impôt communal tardivement en 2022. Il reste un solde positif de 16.160,86€ fin août 2022, après paiement de toutes les taxes imposées, des frais bancaires et des 4 transferts effectués trimestriellement.

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

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5635		

#### 7. Indexation des loyers. :

Suite aux restrictions imposées sur les indexations en fonction du PEB et étant donné que seuls 16% des logements auraient pu être indexés. Il a été convenu qu'une indexation de loyer n'était pas possible cette année. Les charges sont quant à elles augmentées de 10€/15€/20€ en fonction du type de logement.

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

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "PS" and a circled "3".

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5635		

#### 8. Nouveaux certificats énergétiques (PEB-EPC) :

Les nouveaux PEB ont été réalisés en 2022. Le résultat indique que seuls 16% des logements sont au niveau E ou plus ce qui empêche l'indexation des loyers. Le prix obtenu est très bon étant donné que nous n'avons payé que 68€ (TVAC)/logement alors que le devis proposé par d'autres entreprises tournait autour des 150€/logement. Ces frais ont été financés par le fond de réserve.

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

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5635		

#### 9. 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 envisager un changement radical du système de chaleur actuelle par un système de pompe à chaleur (eau+air). Etude en cours.
- 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 : voir devis de la société « Immopaint » ci-dessous concernant les parties nécessaires qui seront vérifier par Mr Eckelmans et Mr Pardon.
- Remplacement de 4 ventilateurs
- Rénovation terrasses
- Remplacement portes coupe-feu.

Remise en état des fenêtres extérieures en bois des différents bâtiments, côté cour et côté jardin.  
Le prix est fixé pour traiter d'abord les deux étages inférieurs et ensuite les autres étages.  
les autres étages.

Traitement : ponçage et dégraissage, élimination des bois grisillants, mise en teinte et finition avec la peinture à l'eau.

en fonction du support

Bloc 1 : extérieur rez-de-chaussée 2380 euros

surface supérieure 6230 euros

cour intérieure en bas 2520 euros

cour intérieure étage 3780 euros

Bloc 2 : extérieur en bas 3630 euros

face supérieure 7280 euros

cour intérieure en bas 3360 euros

étage supérieur 6720 euros

Bloc 3 : extérieur en bas 3760 euros

côté supérieur 5840 euros

cour intérieure en bas 3640 euros

étage supérieur 7280 euros

Bloc 4 : extérieur en bas 2840 euro

côté supérieur 7955 Euros

cour intérieure en bas 2310 euro

étage supérieur 4760 euros

tous ces prix s'entendent hors TVA 6%.

**Vote N°8** : L'Assemblée approuve les dépenses projetées à l'unanimité des présents et représentés.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5635		

PS  
[Handwritten signatures and initials]

**10. Démission et nomination du Conseil de Copropriété**

Tous les membres veulent rester au Conseil de Copropriété.

**Vote N°9 :** L'Assemblée accepte à l'unanimité des présents et représentés la démission et la nomination du Conseil de copropriété.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5635		

**11. Décharge au Syndic pour l'année 2021-2022.**

**Vote N°10 :** L'Assemblée accepte à l'unanimité des présents et représentés la décharge au syndic.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5635		

**12. Décharge aux Vérificateurs aux comptes pour l'année 2021-2022.**

**Vote N°11 :** L'Assemblée accepte à l'unanimité des présents et représentés la décharge aux vérificateurs aux comptes.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5635		

**13. Décharge au Conseil de copropriété pour l'année 2021-2022.**

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

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5635		

**14. Mandat au syndic de faire une demande d'extrait urbanistique pour chaque bien.**

Compte tenu du long délai pour demander des informations d'urbanisme et étant donné que celles-ci sont déjà expiré 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°13 :** L'Assemblée accepte à l'unanimité des présents et représentés la décharge au Conseil de copropriété.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5635		

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

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

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5635		

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

**Vote N°15 :** L'Assemblée approuve ce point à l'unanimité des présents et représentés.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5635		

**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. » - Parijstraat 74 -3000 Leuven. Les frais de syndic NE sont PAS indexés également cette année et restent à 72€ HTVA/logement. Ceux-ci seront déduits au 4<sup>ème</sup> trimestre lors du décompte annuel.

**Vote N°16 :** L'Assemblée approuve à l'unanimité des propriétaires présents et représentés,

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5635		

**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, 2020/2021 et 2021/2022)

**Fin de la réunion : 19h30**

**Prochaine AG : 1<sup>ère</sup> quinzaine de mai 2024**

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

