

CAMPUS IRENA V – 151 - ULB
ASSEMBLEE GENERALE DU 21/05/2025 A 18H30
Procès-verbal

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

Quotités des présents 1435/10.000 et représentés : 4115/ 10.000
Total général : 5550/10.000

Membres présents au conseil de copropriété : Messieurs Patrice Speltincx, Angelo Fumarola et Maître Thierry Jans. Monsieur Delvaux est absent pour raison médical.
Présents pour l'Agence Eckelmans/Syndic : Monsieur Koen Eckelmans, Madame Pascale Vervoort et Mr Tiago Ferreira.

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 Fumarola*
- Nomination d'une secrétaire : Madame Vervoort.
- Nomination d'un scrutateur pour la liste des présences et les procurations : *Monsieur Ferreira*
- Nomination des vérificateurs aux comptes : *Monsieur Speltincx*

Monsieur Speltincx a remis son rapport en tant que vérificateur aux comptes 2023/2024, en date du 04/04/2025 lors de sa visite en nos bureaux.

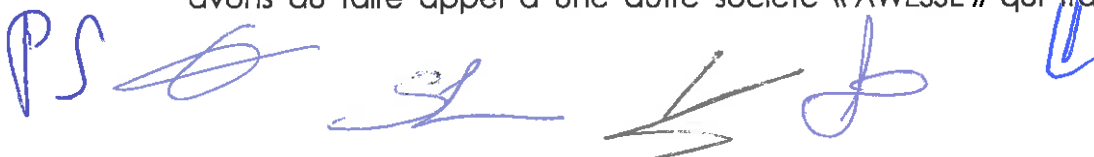
Vote N°1 : l'Assemblée approuve les nominations à l'unanimité des présents et représentés.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5550		

3. Présentation des charges locataires 2023-2024. :

Après une lecture des différents frais par M. Koen Eckelmans, certains frais sont mis en évidence comme :

- « 6000-000 » : Entretien et Réparation : en augmentation suite à des réparations des grilles principales suite à deux accidents. A charge des deux bâtiments mais nous avons bénéficié d'un remboursement important de l'assurance.
- « 6002-ULB » : Désinsectisation : en forte augmentation dû à des problèmes récurrents de punaises ces 2-3 dernières années malgré un traitement préventif effectué par la société « APC ». Etant donné que cela n'est pas suffisant, nous avons dû faire appel à une autre société « AWESSE » qui travaille plus en

PS 

profondeur. Nous envisageons même de suspendre le contrat avec « APC » pendant 1 an afin de voir ce que nous obtiendrons comme résultat avec cette nouvelle société.

- « 6004-Electricité » : en diminution suite à moins de facturation de la part de « DIGELEC » suite à sa cessation d'activités.
- « 6006-ULB » : Sanitaire : en augmentation car achat de stocks de matériel plus importants pour du long terme car les pièces ne vont plus être disponible sur le marché. Beaucoup d'évacuations bouchées, qui nous obligent à contacter une société de vidange « MAXI-Cleaning ».
- « 6010-000 » : Jobistes : trop cher par intérim donc on a pris la décision de faire des contrats en interne. Ce sera donc moins cher à partir de l'année prochaine.
- « 6012-000 » : Immondices : nous sommes obligés de faire venir régulièrement des conteneurs spéciaux pour les encombrants jetés par les gens. M. Eckelmans propose qu'on fasse appel à la société « RECUPEL » afin que cela coûte moins cher par ce service pour tout ce qui est électrique.
- « 6025-ULB » : Electricité : diminution du coût énergétique à l'unité. M. Angelo Fumarola signale aussi qu'il faut prévoir absolument un contrat d'entretien pour la cabine de haute tension. « SIBELGA » avait dit qu'ils allaient le faire mais nous n'avons pas de nouvelles. Nous allons demander de notre côté à la société « SPIE »
- « 6040-000 » : Conciergerie : M. Koen Eckelmans prévient qu'il faudra bientôt envisager de l'aide pour Eddy car il ne sait plus continuer tout seul. Donc ce sera mieux de prendre un contrat via une société extérieure, comme « GARANT BOUW ». Celle-ci s'occuperait de tout, notamment de veiller à trouver une autre personne en cas d'absences médicales ou congés.

Le total des achats est de **623.425,74€** (assurance comprise). Nous avons perçu des locataires des provisions pour charges et assurance, pour un montant de **773.423,42€**. Soit un montant **à rembourser aux locataires** de **169.227,68€**. (Soit +/- 300€/studio).

Les charges ne seront pas augmentées l'année prochaine.

Pour rappel les charges communes nommées immeuble « 000 » sont réparties en **548/842^{ème}** (colonne bleue) pour le bâtiment 151. Cela permet d'alléger certains coûts tels que pour le poste « Conciergerie-ACN-000 » ou « Prestations Jobistes-AC1-000 », communs aux 2 immeubles.

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

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5550		

4. Présentation et approbation des frais à charge des propriétaires 2023/2024 :

Après une lecture des différents frais par M. Eckelmans, certains frais sont mis en évidence comme :



- « 5011-Rénovation plomberie-sanitaire » : nous avons rencontrés des fuites importantes dans le vide ventilé et dans l'espace dans l'angle entre le bâtiment 1 et 2. Nous avons placé une pompe afin d'évacuer toute cette eau qui revenait sans cesse et ne pas continuer à demander à « Maxi-Cleaning » de venir. Nous avons enfin pu déterminer l'origine de la fuite et des travaux sont en cours afin d'y remédier. La fuite a été réparée à ce stade en remplaçant le puits collecteur.
- « 5012-Rénovation sol-mur » : suite aux états des lieux de sortie, nous remettons des logements en ordre en remplaçant le tapis par du vinyle.
- « 5014-Travaux menuiseries » : nous remplaçons certains meubles de cuisine, tablettes et cadres de fenêtres qui commencent à vieillir.
- « 5017-Travaux électriques » : a fort augmenté suite à des remplacements de moteurs sur les toits, remplacements de certains chauffages et réparation parlophones.
- « 5075-Récupération Loyers » : en augmentation grâce au travail de Maître Jans, Tiago et l'équipe entière.
- « 5085-Inloués » : quasi rien grâce à une forte demande qui perdure et notre travail.
- « 5095-Impayés » : en diminution grâce à notre suivi auprès des locataires.

Le total des achats (A+B) est de **194.345,41€** (assurance comprise). Nous avons perçu des propriétaires un montant de **122.832,41€** (6% Fonds de Roulement). Le montant restant encore à déduire des loyers est de **71.513,00€**. Celui-ci sera déduit lors du 4^{ème} versement des loyers.

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

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5550		

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

Aucun commentaire n'est soulevé lors de la lecture du « Bilan » fonds de roulement/réserve, étant donné que cela reprend principalement la situation des frais des propriétaires. Avec un montant équilibré de **275.608,08€** du côté de l'Actif, comme au Passif, ce calcul comprend une somme encore à déduire de **71.513,00€**.

PS 



BILAN / BALANS

Du 01/09/2023 au 31/08/2024
Vanaf 01/09/2023 tot 31/08/2024

ACP CAMPUS IRENA V

ACTIF
ACTIEF
(Aans de de copropriëts)
(Vermogen van de VME)

PASSIF
PASSIEF
(Deels de de copropriëts)
(Schulden van het gemeenschap/je en anderszins)

Fonds de roulement versé : (RUB 306X) (montant déduit du montant des loyers (E)) 122.832,41 €
Gestort werkkapitaal (bedrag verminderd van de huurprijs des E's)

Dotations au fds de réserves intérêts inclus : 81.322,06 €
Gestort op reservefonds Interests inclusief :
AGIOS Bancaires 2023-2024 13.79 €

Fonds de réserves versé : (RUB 306S) (montant déduit chaque mois des loyers (A)) 81.322,06 €
Gestort reservefonds (bedrag op voorhand van de huurprijs des E's)

L'assiette du fonds de réserves : AC3 - €
- €
TOTAL (journal AC3) année 23/24 - € - €

AGIOS Bancaires 2023-2024 13,79 €

Montant encore à déduire des loyers : (montant des loyers suite à la déduction de P.A.S.) 71.513,00 €
Nog te verminderen van de huurprijzen : bedrag verminderd volgens artikel 4.1.1

Soide fonds de réserves après exercice : 124.000,00 €

AC2 Frais Propriétaires 2023-2024 : 194.345,41 €

275.608,08 €

275.608,08 €

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

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5550		

6. Augmentation du Fonds de Roulement de 6 à 9,5% pour 2025/2026 :

Mr Eckelmans propose d'indexer le fond de roulement de 6 à **9,5%**. Cela afin d'éviter de devoir payer un montant plus important à la fin de l'année lors du décompte final.

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

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5550		

7. Situation Taxe Communale 2023/2024 :

Pour la lecture de la situation du compte « **Taxe Communale** ». Il reste un solde positif de **31.363,28€** en 07/2024, après paiement de toutes les taxes imposées et les 4 transferts trimestriels déjà déduits des loyers, moins les frais bancaires

Vote N°6 : L'Assemblée approuve à l'unanimité des propriétaires présents et représentés,

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5550		

8. Indexation des loyers 2025-2026 :

Afin de pouvoir organiser les journées portes-ouvertes, nous avons décidé d'indexer le loyer immobilier de +/-3,24% pour l'année 2025/2026.

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

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5550		

9. Démission et nomination du Conseil de Copropriété :

Tous les membres du conseil poursuivent leur mandat. A l'exception de Monsieur Delvaux qui nous a annoncé son départ cette année, laissant ainsi une place vacante pour un nouveau membre du conseil. Celui-ci sera remplacé par Madame Lefebvre Isabelle.

Le syndic remercie vivement Mr Delvaux pour toutes ces années de travail accompli en tant que membre du Conseil.

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
5550		

10. Décharge au Syndic pour l'année 2023-2024 :

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

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5550		

11. Décharge aux Vérificateurs aux comptes pour l'année 2023-2024 :

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

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5550		

12. Décharge au Conseil de copropriété pour l'année 2023-2024 :

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



POUR	CONTRE	ABSTENTION
5550		

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

Vote N°12 : L'Assemblée approuve ce point à l'unanimité des présents et représentés.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5550		

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

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

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5550		

15. 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 **74€ HTVA/logement**. Ceux-ci seront déduits au 4^{ème} trimestre lors du décompte annuel.

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

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5550		

16. Travaux réalisés :

- Remplacement poubelles cuisine (+/- 50 pièces)
- Etude rénovation énergétique : en cours
- Peinture plafond salles de bain
- Caméras (entrée + paliers + buanderie) : en cours

17. Présentation prochaine étape Etude « WATTSON » - rénovation énergétique :

Madame Floor Apers explique les différentes offres proposées par la société « Wattson », qui permettrait en suivant le modèle « ESCO » de diminuer les coûts initiaux de rénovation.

Pour le propriétaire ce projet possède trois grands avantages :

- 1) Avec des coûts d'électricité moins élevés, les locataires disposeraient d'un budget plus important pour le paiement des loyers, ce qui nous permettrait d'indexer les loyers plus rapidement.
- 2) Les rénovations amélioreraient le PEB actuels (E-F-G), ce qui augmenterait la valeur de la propriété et donc le prix de vente des studios. Nous visons un PEB C pour 2045.
- 3) Le modèle « ESCO » permet de financer en partie ces rénovations par le biais du locataire, qui paierait des frais de gestion pour l'utilisation du système. Il est important de souligner que sa consommation + les nouveaux frais de gestion resteront inférieurs à ce qu'il paie actuellement.

M. Eckelmans souligne que visiblement ce serait le bon moment pour passer des offres car le prix des matériaux est à la baisse. Le taux de TVA sur les pompes à chaleur a également été abaissé à 6 %. Il convient toutefois de noter qu'en l'absence de gouvernement bruxellois, il n'y a pour l'instant AUCUNE perspective de subventions éventuelles.

Au niveau de l'électricité, on souhaite également que tous les compteurs individuels partent, au profit d'un nouveau système de décompteur comme pour le bâtiment 153.

Il suggère de profiter de ces travaux pour construire 2 à 3 étages supplémentaires. Cela éviterait un certain nombre de difficultés (permis d'urbanisme, permis de voisinage, etc.), mais cela permettrait de renégocier les termes du contrat de base avec l'ULB, notamment en vue du renouvellement du contrat de bail. Cela permettrait également d'utiliser une partie du produit de la vente pour payer en partie la rénovation énergétique.

Deux formules sont mises en avant :

- 1) - « **Full Option** » : budget de +/- 6 millions avec rénovation des façades incluses mais pour cela il faudrait d'office un permis et pas facile de l'obtenir. Nous savons aussi que le toit a été rénové en 2017 et donc pas nécessaire actuellement.
- 2) - « **Light Option** » : budget de +/- 4,2 millions (soit +/-7,7Keuro/studio). Cette option consisterait à :
 - Changement des fenêtres (celles-ci doivent être de toute façon changées)
 - Ventilation chauffage (au lieu d'une extraction par le toit comme actuellement, ce serait une extraction par la SDB + pulsion ensuite par celle-ci en récupérant la chaleur)
 - Géothermie (eau/chauffage) : avec un système de pompes à chaleur. Investissement intéressant car cela passerait par un circuit qui pompe de l'eau froide de la terre et qui serait ensuite réchauffer. Le principe de « EAU/EAU » qui serait mieux pour nous
 - Panneaux solaires



Comme l'option complète impliquerait également une rénovation de la façade et que le Patrimoine n'y est pas favorable et qu'il s'agirait d'une modification autorisée par les règles d'urbanisme, le gestionnaire immobilier est d'avis qu'il est préférable de choisir l'option légère. Avec ce fonctionnement le moins cher, la norme 2045 est toujours respecté.

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

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5550		

18. Approbation pour appel d'offres suite étude « Wattson » :

L'entreprise Wattson sera autorisée à lancer un appel d'offres dès qu'il y aura plus de clarté sur un gouvernement bruxellois ou une solution à cette situation volatile. Afin de ne pas tout laisser en suspens, cette condition suspensive prend fin en novembre 2025 afin de pouvoir encore tout planifier et commencer à temps pour le début de l'année académique 26-27.

Vote N°17 : L'Assemblée approuve les dépenses projetées à l'unanimité des présents et représentés.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
5494		56

Fin de la réunion : 21h00 Suivi d'un drink

Prochaine AG : Janvier 2026

Monsieur Eckelmans et toute son équipe remercient l'Assemblée et les membres du Conseil pour leur présence.

