

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire de l'Association des Copropriétaires de la
Résidence « UNIVERSITY », Avenue de l'Université, 106 à 1050 Bruxelles,
tenue le LUNDI 27 mars 2023 à 18 HEURES
chez le syndic, Madame Marie-France DE QUEVY avenue Armand Huysmans, 77 à 1050 Bruxelles

ORDRE DU JOUR :

1. Vérification et validité de l'Assemblée Générale.
2. Comptes 2022
3. Décharge
4. Travaux ascenseurs
5. Remplacement boîtes- aux-lettres
6. Mise en conformité des statuts conformément à la loi de juin 2010 + modifications 1er janvier 2019
7. Devis nettoyage des communs
8. Allée accès immeuble
9. Peinture portes entrées et réfection + local vélos
10. Réfection granito rotonde
11. Nomination syndic

PROCES VERBAL :

1. Validité de l'Assemblée : désignation du bureau -vérification des présences et des droits de vote.

L'assemblée est valablement constituée, le double quorum requis par la loi, en son article 577-§1/2, étant atteint. En effet, 146 / 205 quotités sont présentes ou représentées et 5 /7 propriétaires sont présents ou représentés.

Sont présents : Mme Duriau - Mme Latour et Mr Fontaine - Mr et Mme Duprez- Mr Kozlowitz - Mme Dupuy.

L'Assemblée peut valablement délibérer concernant les points à l'ordre du jour de la convocation. Elle est ouverte à 18h 05 sous la présidence de Mr Fontaine
Secrétaire : Mme De Quévy – syndic.

2. Comptes 2022

Mr Duprez a vérifié les comptes. Il remet son rapport annexé au présent PV.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité

Mme Masquelier et Mr Grébeude ont toujours des arriérés de paiement des appels de fonds ascenseurs.
Une mise en demeure sera envoyée à Mme Masquelier et un rappel à Mr Grebeude

Rappel AG 07 2022 → Mr Grebeude constituera un compte bloqué avec la somme des appels de fonds ascenseurs et libérera sur présentation des factures.

Budget 2023 pour dépenses courantes

Le budget est remis en séance et est commenté.

Le budget pour 2023 est approuvé à l'unanimité

L'AG marque son accord pour une augmentation du fonds de roulement de 1.000 € par appartement appelable au 1er trimestre 2023.

Situation fonds de réserve

Fonds de réserve général :

Solde au 31 12 2020	11.064,34 €
Mouvements en 2021:	
Créance douteuse Couet/façade sud -	4.012,05 €
décision AG 8/21	
Solde au 31 12 2021	<u>7.052,29 €</u>

<u>Fonds de réserve ascenseur</u>	
Appels 2020 : 2 x 600 € x7	8.400,00 €
Appels 2021 : 3 x 600 € x 7	12.600,00 €
Appels 2022 : 3 x 600 x 7	12.600,00 €
Impayés	- 11.000,00 €
Solde disponible	<u>22.000,00 €</u>

3. Décharge

La décharge au syndic est donnée à l'unanimité au 31/12/2022.

La décharge est donnée aux vérificateurs aux comptes à l'unanimité au 31/12/2022.

4. Ascenseurs

Vérifier fonction téléphone ascenseur. Notification à Thyssen que dans la nuit du 27 au 28 février 2023 aucune réponse n' a été donnée au service d'urgence ce qui a appliqué un appel au pompier.

Demande actualisation de l'offre d'ATM

5. Remplacement boîtes- aux-lettres

A voir avec le nouveau syndic

6. Mise en conformité des statuts conformément à la loi de juin 2010 + modifications 1er janvier 2019

L'AG marque son accord sur le projet à l'unanimité + remarques

7. Nettoyage.

Devis seront demandés par le nouveau syndic.

Mme Dequévy transmettra le cahier des charges.

Jardin : prévoir un passage supplémentaire - prévoir un rabattage de la haie

8. Allée accès immeuble

L'Ag marque son accord sur le devis de MCL Rénovation pour 900 € + TVA et mandate Mme DeQuévy pour passer la commande avant la fin de son mandat.

9. Peinture portes entrées et réfection

Budget Eggerickx : 820 € + TVA

L'AG demande un deuxième devis. Un devis sera demandé à MCL Rénovation.

10. Réfection granito rotonde

Le nouveau syndic se renseignera pour une société spécialisée. MCL a décliné la demande

11. Nomination syndic

Mme Chantal BOCCART agréé IPI 502625 de la société RIMD - Réalisations Immobilières, avenue de la Sauvagine 3 à 1170 Watermaal-Bosvoorde est nommée syndic à l'unanimité.

Son mandat prendra cours le 1er avril 2023.

Le contrat est signé en séance par l'ensemble des membres présents.

Conformément à l'article 577-66§10 de la loi sur la copropriété, l'original du procès-verbal établi en séance a été signé à l'issue de la réunion par le Président de l'AG et le secrétaire. Cet original est consigné au registre.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h10

Madame DE QUEVY M-F
Syndic/ Agrée IPI 501517

ACP "UNIVERSITY"

Charges communes	2018	2019	2020	2021	Budget 2022	2022	Budget 2023
Syndic	2.730,00	2.820,00	2.844,00	2.880,00	2.950,00	2.880,00	3.200,00
Gaz	5.096,53	4.207,07	4.785,14	5.292,34	11.250,00	11.537,08	20.000,00
Electricité	112,12	110,87	74,80	108,19	260,00	166,46	260,00
Electricité ascenseur	557,97	774,24	389,42	794,62	1.400,00	917,16	1.400,00
Ascenseur	1.355,98	1.103,92	1.603,63	1.732,67	1.900,00	1.516,64	1.900,00
Frais administration	877,95	110,84	1.104,49	155,20	500,00	156,14	500,00
eau	33,11	37,07	37,15	354,23	100,00	31,07	100,00
Assurance (*)	2.888,29	2.998,47	1.992,85	2.065,54	2.200,00	2.205,15	2.500,00
Sinistre		263,44	263,61	0,00	270,00	264,77	320,00
Relevés chauffe+cpte 2017	488,04				PM		PM
	500,20	515,61	551,68	528,67	555,00	528,67	620,00
Entretien des communs	439,23	1.864,42	1.966,50	2.008,27	2.200,00	2.129,16	2.500,00
Jardin	968,00	968,00	968,00	968,00	1.000,00	968,00	1.100,00
Travaux		1.266,70	3.111,00	2.831,66	2.000,00	710,20	2.000,00
Maintenance	331,01	67,70	945,28	812,25	900,00	204,22	900,00
	16.378,43	17.108,35	20.637,55	20.531,64	27.485,00	24.214,72	37.300,00



Situation des comptes de l'ACP University à la fin du 4^{ème} trimestre 2022

Compte tenu des journaux financiers trimestriels des achats, du compte à vue et du compte d'épargne fournis par Mme De Quévy et qui reprennent les différentes opérations effectuées sur les comptes, on peut dire que les dépenses des fournisseurs ont été correctement réparties dans les charges trimestrielles.

Les charges réparties reprennent la répartition de ces dépenses ainsi que les appels de fond pour la réalisation des travaux de mise en conformité de l'ascenseur.

Les résultats des bilans remis à la fin de chaque trimestre semblent corrects, mais mettent en évidence un retard dans l'établissement et donc dans le paiement des charges et des appels de fond.

Situation des comptes en banques à la fin du 4^{ème} trimestre 2022

Le montant des comptes repris au bilan sont :

Compte à vue : 7561,04 €

Compte d'épargne : 14484,65 €

Evolution du compte d'épargne :

En 2022, il n'y a pas eu de transfert du compte à vue vers le compte d'épargne, et donc au 31/12/2022 le solde du compte était toujours de 14484,65 €.

Fonds de réserve reprise au bilan :

Nous avons deux fonds de réserve ;

- le fond de réserve général pour pouvoir payer les frais de réparations urgents et petits travaux non planifiés (obligatoire pour toutes les copropriétés et est proportionnel au montant des charges)
- le fond de réserve « ascenseur » pour constituer le montant de réserve destiné à pouvoir commander et payer les travaux de mise en conformité de l'ascenseur.

Le fond de réserve général :

Dans le bilan à la fin du 4T2022, la valeur du fond de réserve général est de 7052,29 €

Fond de réserve ascenseur :

A la fin du 1^{er} trimestre 2022, la valeur du fond de réserve « ascenseur » était de 21000 €.

Il y a eu 3 appels de fond de 4200 € soit 12600 €.

Les 8 appels de fond réserve « ascenseur » ayant été effectués, il n'y a plus eu d'appel de fond au 4T2022.

Dans le bilan du 31/12/2022, le montant du fond réserve « ascenseur » est de 33600 €. Il correspond au montant à épargner pour réaliser les travaux de mise en conformité de l'ascenseur.

Comparaison fonds de réserve/ compte d'épargne

Le compte d'épargne doit correspondre au montant des fonds de réserve.

Or le solde du compte d'épargne est de **14484,65 €**. Ce montant n'a plus évolué depuis le 4T2021.

Si on en déduit le montant de 7052,29 € qui doit correspondre au fond de réserve général, il reste sur le compte d'épargne 14484,65€-7052,29€ = 7432,36 € pour le fond de réserve ascenseur.

La différence entre l'objectif du fond de réserve « ascenseur » et la somme qui devrait être disponible sur le compte d'épargne, est maintenant à la fin du 4T2022 de **26167,64 € !** (33600 € - 7432,36 €).

Pour rappel, cette différence était de 9367,64 € au bilan du 4T2021.

Le dernier appel de fond de 4200 € pour le 3T2022 vient d'être demandé avec les charges du 3T2022 que l'on vient de recevoir avec le décompte des charges du 4T2022, mais il reste un écart de 21967,4 € par rapport à nos objectifs pour pouvoir effectuer les travaux de mise en conformité de l'ascenseur.

Dans le bilan au 31/12/2022, il apparaît :

- un montant à recevoir après clôture de 2604,67 €,
- la rubrique Propriétaires qui s'élève à 14350,67 € et pour laquelle je demande à Madame De Quévy de détailler le contenu.

Conclusion

Le total des dépenses reprises au journal des achats en 2022 s'élève à 24632,57 € et sont inférieures au budget de 2022 qui s'élevait à 27485 €.

Au niveau des comptes de charges, le retard dans l'établissement de ceux-ci a engendré un retard dans les rentrées financières.

Il y a également très grand retard dans la récupération des charges et des appels de fond impayés.

Le 26/03/23, Dominique Duprez



Clé de répartition : 1 - Acte de base

lot	situation	quotités
-----	-----------	----------

Mr et Mme DARTEVELLE - CASIER	
PROPRIETAIRE	MANDATAIRE

3EME	3EME	28,00
Total propriétaire		28,00

Mr DUPREZ et Mme MONTEYNE	
PROPRIETAIRE	MANDATAIRE

6EME	6EME	28,00
Total propriétaire		28,00

Mr GREBEUDE	
PROPRIETAIRE	MANDATAIRE

1ER	1ER	28,00
GAR 1	GAR 1	3,00
Total propriétaire		31,00

Mr KOZLOWITZ	
PROPRIETAIRE	MANDATAIRE

REZ	REZ	28,00
Total propriétaire		28,00

Mme LATOUR	
PROPRIETAIRE	MANDATAIRE

4EME	4EME	28,00
GAR 3	GAR 3	3,00
Total propriétaire		31,00

*	Mme MASQUELIER O.	
PROPRIETAIRE	MANDATAIRE	

2EME	2EME	28,00
Total propriétaire		28,00

Mme Van Ingelgom et Mme Dupuy	
PROPRIETAIRE	MANDATAIRE

5EME	5EME	28,00
GAR 2	GAR 2	3,00
Total propriétaire		31,00

	quotités	propriét.
présents ou représentés		
total immeuble	205,00	7
% présents ou représentés		

* Résidence Les Etangs d'Ixelles
 Avenue de l'Hippodrome 84-94
 1050 Bruxelles