

# PARC RESIDENTIEL " LE BONSOY "

## Comptes au 31/12/2024

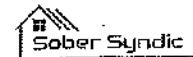


### Bilan (situation financière du Parc) au 31/12/2024

<i>Actif</i>		<i>Passif</i>	
BE32 0689 0303 8402 (CC)	66.398,71 €	Fonds de réserve de la copropriété	272.484,76 €
BE83 0882 7247 5015 (CE)	297.709,94 €		
Créances douteuses	1.320,00 €		
Autres créances	4.389,77 €	Provision avocat Lambert	11.040,31 €
Sinistres Indemnités	84,25 €	Résultats antérieurs cumulés:	78.181,24 €
		Fournisseurs au 31/12/2024	13.287,71 €
Impayés charges au 31/12/2024	34.155,49 €	Résult. A affecter	29.064,14 €
	404.058,16 €		404.058,16 €



# PARC RESIDENTIEL " LE BONSOY "



## Historique des 4 derniers Bilans

### Bilan au 31/12/2021 (Approuvé par l'AGO 2022)

<i>Actif</i>		<i>Passif</i>	
BE32 0689 0303 8402 (CC)	62.151,67 €	Fonds de réserve de la copropriété	188.054,76 €
BE83 0882 7247 5015 (CE)	189.204,92 €	Résultats antérieurs cumulés:	78.181,24 €
Créances douteuses	2.640,00 €	Solde sinistres en cours	3.215,28 €
Autres créances	7.320,82 €	Fournisseurs au 31/12/2021	8.558,97 €
Impayés sur charges au 31/12/2021	20.590,95 €	Résultat à affecter	3.898,11 €
	281.908,36 €		281.908,36 €

### Bilan au 31/12/2022 (Approuvé par l'AGO 18/03/2023)

<i>Actif</i>		<i>Passif</i>	
BE32 0689 0303 8402 (CC)	28.755,67 €	Fonds de réserve de la copropriété	203.124,76 €
BE83 0882 7247 5015 (CE)	224.705,42 €	Résultats antérieurs cumulés:	78.181,24 €
Créances douteuses	4.003,00 €	Solde sinistres en cours	540,54 €
Autres créances	3.934,20 €	Fournisseurs au 31/12/2022	5.763,21 €
Impayés charges au 31/12/2022	37.398,48 €	Résult. A affecter	12.268,10 €
	298.796,77 €		298.796,77 €

### Bilan au 31/12/2023 (Approuvé par l'AGO 16/03/2024)

<i>Actif</i>		<i>Passif</i>	
BE32 0689 0303 8402 (CC)	29.489,32 €	Fonds de réserve de la copropriété	237.804,76 €
BE83 0882 7247 5015 (CE)	260.815,69 €	Résultats antérieurs cumulés:	78.181,24 €
Créances douteuses	2.369,12 €	Solde sinistres en cours	9.239,97 €
Autres créances (ARK - Dalias - Saisies)	21.010,42 €	Fournisseurs au 31/12/2023	7.233,67 €
Impayés charges au 31/12/2023	29.815,40 €	Résult. A affecter	11.040,31 €
	343.499,95 €		343.499,95 €

### Bilan (situation financière du Parc) au 31/12/2024

<i>Actif</i>		<i>Passif</i>	
BE32 0689 0303 8402 (CC)	66.398,71 €	Fonds de réserve de la copropriété	272.484,76 €
BE83 0882 7247 5015 (CE)	297.709,94 €		
Créances douteuses	1.320,00 €	Provision avocat Lambert	11.040,31 €
Autres créances ARK	4.389,77 €	Résultats antérieurs cumulés:	78.181,24 €
Sinistres Indemnités	84,25 €	Fournisseurs au 31/12/2024	13.287,71 €
Impayés charges au 31/12/2024	34.155,49 €	Résult. A affecter	29.064,14 €
	404.058,16 €		404.058,16 €

ACP BONSOY RPM 0824.511.183  
RESULTATS D'EXPLOITATION 2024

**Produits 2024**

7003	Ajustements, Régularisations	985,20
7006	Parts Fictives	2.541,62
7010	Appels de Fonds 2024	346.800,00
7011	Charges/Kosten Dalles	6.763,10
7012	Amendes infractions	606,17
7014	Paiement boites aux lettres	764,00
7018	Récup. frais de justice	3.587,32
7019	Moloks Notes d'achats	46,53
7500	Intérêts banque	2.838,64
		<b>364932,58</b>

**Charges 2024**

61000	Protection Incendie - Veiligheid brand	3.312,02
61001	Caméras sécurité - Cameras Veiligheid	796,99
61002	Matériel de sécurité	181,50
61004	Entretien Défibrillateur	148,40
61029	Travaux divers électricité coprop.	1.837,46
610291	Réparatons éclairage routes	1.420,59
610371	Débouchages et nettoyages drains & canalisations	980,00
610373	Petites réparations diverses	0,00
610374	Entretien Réparat. Routes - Panneaux	1.749,96
610540	MOLOK Loyers & Vidanges	51.749,86
610541	Vérif. & nettoyages, contrôles Moloks	2.471,76
610542	Autres évacuations déchets & Nettoyages	484,00
610600	Entretiens domaine (L'R Garden)	62.678,00
610601	Entretien domaine hors contrat	7.678,66
610602	Entretiens Réparat. bancs et sentiers	848,00
610604	Entretien terr. tennis - Tennis plein	3.327,50
610606	Boîtes aux lettres - Brievenbussen	7.188,81
610608	Entretiens Parkings	3.460,60
610610	Chemins accès Bungalows Sécir. & Rép.	7.145,59
610630	Salage routes - Zout straten	8.687,80
610631	Entretien caniveaux & soufflages	1.996,50
610632	Abattages & Elagages Arbres sécurisat.	11.597,90
6106322	Entret. rép. entrée	90,75
610633	Entretien réparations canalisations	1.452,00
610634	Intervent. urgences dégâts intempéries	4.692,81
61080	Entretien réparation bâtiments coprop.	796,75
610802	Cottisation Société Royale Forestière	265,58
610950	Petits achats et Réparations Matériel	78,65
611402	Abonnement Télévisi Canal +	2.602,20
611405	Entret. & réparat. réseau distrib. TV	6.885,33
612050	Taxes de rejet eaux	1.033,55
612100	Electricité EAN 956929 & 859 (Kang+enseigne)	616,30
612101	Electricité EAN 963859 (Parne)	73,59
612102	Electricité EAN 955120 (Havane)	880,87
612103	Electricité EAN 946777 (Corail)	1.488,46
612104	Electricité EAN 948665 (Ecarlate)	413,80
612105	Electricité EAN 732150	156,22
612106	Electricité EAN 963620 (Ocre)	1.566,20
613000	Honoraires syndic (contrat)	40.920,00
613050	Honoraires commissaire comptes	1.815,00
613051	Honoraires Avocat Lambert (ARK)	4.235,00
613052	Honoraires géomètre	387,20
614001	Assurance Incendie - brand Verzekering	56.574,48
614004	Assurance RC Exploitation	849,45
616000	Frais admin. (copies, timbres etc...)	6.072,00
616001	Frais envois appels fonds t/m	2.372,63
616002	Frais de rappel	543,00
616004	Commission Urbanisme Frais Réunions	498,74
616010	Frais timbres (hors AGO-AGE)	133,00
616100	Frais AGO (salle-convoc-traduct)	4.651,98
616103	Website; hébergement - mise à jour	780,00
616105	Comptes annuels	356,99
616106	Recherches cadastre	264,00
616108	Etudes - Réunions etc... ARK	1.892,25
616200	Frais traduction	98,00
640002	Taxe Panneau Bonsoy à l'entrée	313,50
643008	Frais infractions urbanist.	411,38
643009	Frais procédure CX - Avocats - Huissiers	8.515,31
6500	Frais de banque	1.349,57
		<b>335.868,44</b>

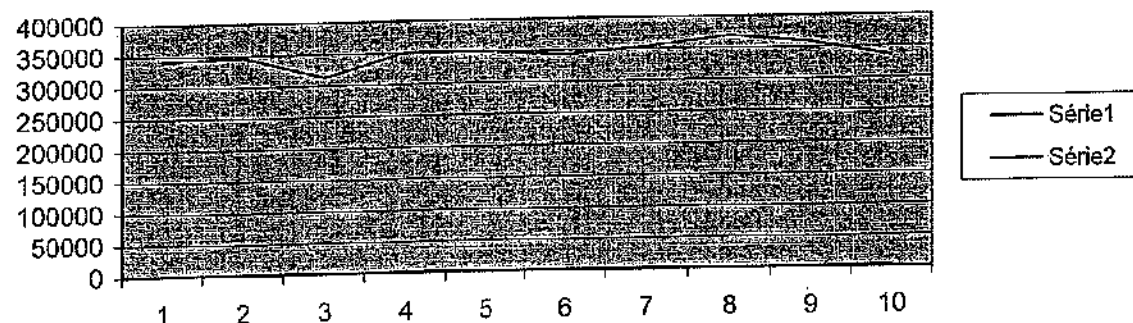
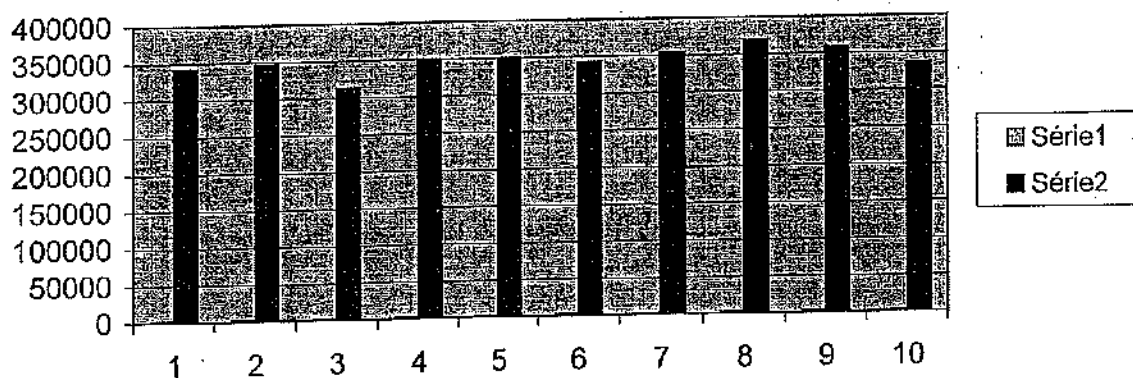
Résultat à affecter (Bénéfice)

29064,14

## Evolution des charges du BONSOY

Période 2015 - 2024

Total		€	
2015	1	341658	
2016	2	346429	
2017	3	313082	
2018	4	350433	
2019	5	350033	
2020	6	342709	
2021	7	353336	
2022	8	368875	
2023	9	358357	
2024	10	335868	



**PV ASSEMBLEE GENERALE 18/03/2023 Domaine du Bonsoy.**

L'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du domaine du Bonsoy situé à 5542 Blaimont (Hastière) s'est tenue le samedi 18 mars 2023 à 10h00 la salle du Miavoye, Rue sous-lieutenant Piérard, 1 à 5520

**MIAVOYE** . NB : Compte tenu des nombreux points et candidatures, et pour éviter toute contestation ainsi que des dépouillements longs, les votes ont été effectués par voie électronique par la société Now.be. Il s'agit d'un moyen moderne, rapide, efficace et infaillible. Chaque propriétaire a reçu un boîtier à l'entrée de manière à pouvoir voter en âme et conscience. Chaque boîtier a été contrôlé avant les votes. Les résultats complets des votes resteront annexés au présent PV.

## Ordre du jour – Agenda

### 1: Présences :

164 voix de copropriété sur 289 ou 286 voix de copropriété sur 420 sur les voix d'ARK sont comptabilisées et 145 copropriétaires présents ou représentés sur 280. Compte tenu du double quorum, l'assemblée générale est valablement constituée et peut valablement délibérer sur l'ensemble des points à l'ordre du jour.

Mr Simon Bultot, bourgmestre d'Hastière depuis décembre 2022, est présent. Concernant le dossier ARK, Mr Bultot signale que deux réunions ont été organisées en présence de ARK, la commune, la commission d'urbanisme et le syndic. A la suite de ces réunions, ARK a retiré sa demande de permis. A ce jour, il n'a donc plus de demande de permis en cours. A la suite de ces rencontres, ARK a retravaillé le dossier et un nouveau projet sera présenté lors de cette assemblée. Le bourgmestre se tient à la disposition des copropriétaires pour répondre à leurs questions par mail : [bourgmestre@hastiere.be](mailto:bourgmestre@hastiere.be)

Une fois que le dossier sera introduit par ARK, le bourgmestre signale que le dossier pourra être consulté néanmoins les modalités pratiques ne sont pas encore connues. Ce point sera discuté lors du conseil communal de ce lundi.

Le bourgmestre rappelle que les demandes de permis seront analysées et devront respecter l'acte de base et le règlement d'ordre intérieur.

*Début d'Assemblée : 11 h 10. -*

Chaque boîtier de votes a été testé à l'entrée et un contrôle est réalisé en début de réunion. Le fonctionnement des boîtiers est expliqués à l'assemblée.

2: Nomination du président d'assemblée : Mr   est désigné président de l'assemblée et SOBER SYNDIC secrétaire de l'assemblée, ceci à l'unanimité des voix. Pas d'objection.

3: Rapport annuel du syndic. Le rapport se trouvait annexé à la convocation. (info)

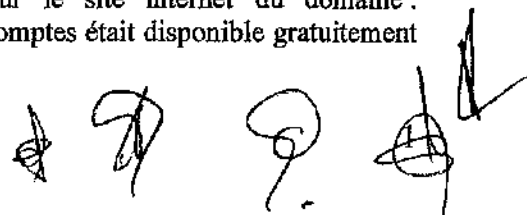
4: Rapport annuel du conseil de copropriété. Le rapport se trouvait annexé à la convocation. (info)

5: Rapport de la commission d'urbanisme: Le rapport se trouvait annexé à la convocation. (info)

6: Approbation des comptes annuels du 1/1/2022 au 31/12/2022: Votes 50 %

Les comptes ont été visionnés par le conseil de copropriété en séance du 13/02/2023. Les comptes ont été également vérifiés et approuvés par le commissaire aux comptes (Fiduciaire Fidexco). Les comptes étaient annexés à la convocation et étaient consultables gratuitement auprès du syndic en son siège sur simple rendez-vous. Les comptes sont encore également consultables sur le site internet du domaine : [bonsoydomaine.vpweb.be](http://bonsoydomaine.vpweb.be). Une version numérisée plus complète des comptes était disponible gratuitement par mail sur simple demande. Résultats des votes :

L'assemblée approuve les comptes par 86 % des voix



Ont voté contre l'approbation des comptes : 14 % des voix  
Se sont abstenus : voir détail des votes.

[ ] Réconise que le rapport du vérificateur aux comptes soit joint à la convocation. Le syndic rappelle que ce rapport est disponible sur demande.

7: **Affectation du résultat (Bonus de 12.268,10 €)** Proposition : Provision 2023 pour la 2<sup>e</sup> phase des abattages et élagages. (votes 50 %).

L'assemblée approuve l'approbation du résultat pour la 2<sup>e</sup> phase des abattages par 100 % des voix

Ont voté contre l'affectation : 0 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

8: **Quitus au syndic pour 2022:** (votes 50 %)

L'assemblée donne quitus au syndic par 88 % des voix.

Ont voté contre le quitus : 12 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

9 **Quitus au conseil de copropriété pour 2022 :** (votes 50 %)

L'assemblée donne quitus au conseil de copropriété par 94 % des voix.

Ont voté contre le quitus : 6 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

10. **Quitus à la commission d'urbanisme pour 2022 :** (2 min) (votes 50 %)

L'assemblée donne quitus à la commission d'urbanisme par 84 % des voix.

Ont voté contre le quitus : 16 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

11. **Adaptation du ROI en fonction des dispositions légales** (demandé par Mr [ ]) Le texte complet était joint à la convocation (Votes 50 %)

L'assemblée approuve le texte du ROI par 75 % des voix.

Ont voté contre le ROI : 25 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

12: **Renouvellement du commissaire aux comptes FIDEXCO.** (votes 50%)

L'assemblée renouvelle le commissaire aux comptes Fidexco par 98 % des voix.

Ont voté contre le renouvellement du commissaire aux comptes : 2 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

13. **Renouvellement du contrat de SOBER SYNDIC srl (durée 3 ans)** Le contrat complet ainsi que les annexes étaient annexés à la convocation. (Votes 50 %)

L'assemblée renouvelle SOBER SYNDIC srl pour une durée de 3 ans par 100 % des voix. Mandat est donné au conseil de copropriété pour signer le contrat.

Ont voté contre le renouvellement du syndic : 0 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

14. **Au cas où le syndic n'est pas renouvelé.** Sans objet.

15 **Votes pour le conseil de copropriété:** Les candidatures doivent obligatoirement parvenir chez le syndic avant le 15 février de chaque année. (Renouvelable tous les ans suivant la loi sur les copropriétés) Max. 6 personnes. Candidats : Membres du CC sortants : [ ] (I04) - [ ] (Ocre 2) [ ] (I05) - [ ] (I22) + Nouvelles candidatures reçues : [ ] (O12) - [ ] (J12) (votes à 50 % séparément).

Votes : (Chaque candidat se présente)

[ ] (I22) : Votes pour : 81 % - Votes contre : 19 % Elu

[ ] (I05) : Votes pour : 82 % - Votes contre : 18 % Elu

[ ] (I04) : Votes pour : 98 % - Votes contre : 2 % Elu

[ ] (J12) : Votes pour : 76 % - Votes contre : 24 % Elu

[ ] (O02) : Votes pour : 90 % - Votes contre : 10 % Blue

[ ] (O12) : Votes pour : 95 % - Votes contre : 5 % Elu

Le conseil de copropriété est composé comme suit : [ ] (I04) - [ ] (Ocre 2)  
[ ] (I05) - [ ] (I22) - [ ] (O12) - [ ]  
(J12)

Le président de l'assemblée remercie [ ] et [ ] qui ont été dans le conseil de copropriété pendant plusieurs années mais qui n'ont plus souhaité représenter leur candidature. Mr [ ] les remercie pour le travail bénévole fourni pendant ces années.

**16 : Modification de la composition de la commission d'urbanisme :** La commission d'urbanisme se compose actuellement de 6 personnes, acceptant de siéger pour trois années. Tenant compte de l'augmentation des demandes de transformer les bungalows, et suite à l'accroissement de travail résultant de l'arrivée de ARK, la commission d'urbanisme propose de composer de 8 personnes au lieu de 6. (Votes 50 %). Ces nominations sont pour une durée de 3 ans.

L'assemblée refuse la nouvelle composition de la commission d'urbanisme à 8 par 52 % des voix.

Ont voté pour : 48 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**17: Votes pour la commission d'Urbanisme:** Les candidatures doivent obligatoirement parvenir chez le syndic avant le 15 février de chaque année. Restent : [ ] (Doré 23) - [ ] (A03) - [ ] (A11) - Candidatures pour 3 ans : [ ] (H02) - [ ] (J11) - [ ] (L01) - [ ] (E11) - [ ] (D19) ( Votes à 50% séparément )

Votes : (Chaque candidat se présente).

5 candidats se représentent mais 3 places sont à pourvoir pour un mandat de 3 ans. Le président signale que pour être nommé, il faut obtenir 50 % des voix. Si plusieurs candidats dépassent les 50 %, seront nommés les 3 candidats qui auront reçu le plus de voix.

[ ] (E11) : Votes pour : 66 % - Votes contre : 34 %

[ ] (J11) : Votes pour : 73 % - Votes contre : 27 %

[ ] (H02) : Votes pour : 79 % - Votes contre : 21 %

[ ] (D19) : Votes pour : 89 % - Votes contre : 11 %

[ ] (L01) : Votes pour : 90 % - Votes contre : 10 %

Le conseil d'urbanisme est composé comme suit : [ ] (Doré 23) - [ ] (A03) - [ ] (A11) - [ ] (H02) - [ ] (L01) - [ ] (D19).

**18. Rapports sur l'évolution des projets ARK. (Info)** (Rapport était annexé à la convocation et est repris ci-dessous). Suite à l'assemblée générale du 1/10/2022 le CdC et la C.Urba ont été chargés de présenter un rapport sur l'évolution des projets ARKs. Marc Hofman, Président de CdC, présente un résumé du rapport en langue française et Paul Moulaert, Président de la Commission d'urbanisme présente la version néerlandophone

Voir convocation  
Annexe 7

### Trois articles à améliorer sur proposition de la Commission d'urbanisme

#### 19 Art 2 bis - §3 panneaux solaires ou photovoltaïques

Motion mise aux votes : « L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est acceptée exclusivement sur la toiture, à condition d'être bien intégré et pour autant qu'ils soient de revêtement noir, installées à 60 cm du bord des pignons et posés de préférence verticalement. (Soit le plus petit côté vers le haut et parallèlement aux gouttières.) Les panneaux seront installés prioritairement sur les toitures arrière. Les encadrements et profils seront également et obligatoirement de couleur noire. Les revêtements bleutés et/ou les cadres et profils en couleur inox ou galvanisés sont interdits. » L'objet du vote a pour objectif de respecter les instructions de la région wallonne - Votes 50 %.

L'assemblée approuve la motion des panneaux solaires par 88 % des voix.

Ont voté contre la motion : 12 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

#### 20: §4 . Les terrasses :

##### Cet article est à compléter , afin faciliter l'accès à de nombreuses terrasses

Motion mise aux votes : « Dimensions maximales des terrasses : profondeur max. 3,00 m. Longueur : idem longueur de la façade (ou pignon), avec élargissement possible d'un côté de maximum 100 cm afin de permettre l'accès via un sentier latéral ou un escalier. Cette extension possible d'un seul côté se réalisera en respectant une bonne intégration au relief et ce moyennant autorisation du syndic et des voisins immédiats. Cette extension latérale est interdite si le passage avec une maison voisine ou un sentier est trop réduite

Les terrasses sont équipées de balustrades (garde-corps) en bois, à traiter régulièrement en brun foncé dès que l'aspect du bois n'est plus conforme. La hauteur des balustrades ne dépassera jamais 1,20 m. Les traverses des balustrades seront horizontales, sauf si dans le voisinage les traverses sont majoritairement posées verticalement ou à 45°. Dans ce cas le choix est libre afin de réaliser une belle harmonie avec les balustrades voisines. La protection des petits enfants et des animaux pourra se réaliser par la pose de treillis métalliques plastifiés, de couleur verte, à posés du côté intérieur des balustrades. La pose de bâches plastifiées est interdite. La pose de câbles en inox, type marin pour délimiter une terrasse n'est pas réglementaire et manque de sécurité.

Dès que la hauteur de chute est supérieure ou égale à 1,00 m, il y a lieu de respecter les prescriptions de la NBN B03-004. Cette norme est d'application pour les ouvrages à caractère définitif, neufs ou à rénover. Cette norme fixe notamment la hauteur des garde-corps. Il y a lieu de respecter toutes les prescriptions de cette norme sécuritaire. » Votes 50 %

Handwritten signatures and a circled number 4.

L'assemblée approuve la motion des terrasses par 60 % des voix.  
Ont voté contre la motion : 40 % des voix  
Se sont abstenus : voir détail des votes

## **21. §5. Châssis et fenêtres**

**Cet article est à compléter, afin de préciser l'interdiction de poser des volets.** Motion mise aux votes :  
« La pose de tout type de volets extérieurs est interdite et notamment les volets à enroulement. Cette interdiction concerne aussi tout type de persiennes extérieures. L'obturation des locaux se réalisera au moyen de tentures ou stores intérieures selon décoration intérieure libre des pièces. La pose de tout type de barreaux extérieurs est interdite (portes et fenêtres.) La pose de décors criards ou de couleur agressive ou fluo est interdite » Votes 50%

L'objet du vote a pour objectif de préciser l'interdiction de poser des volets aux portes et fenêtres

L'assemblée approuve la motion relative aux volets par 83 % des voix.  
Ont voté contre la motion : 17 % des voix  
Se sont abstenus : voir détail des votes

## **22. Création de zones non aedificandi – ( Zones non constructibles) (Proposition C.urba)**

La beauté du domaine du Bonsoy, résulte de la qualité de son urbanisation, de l'architecture des maisonnettes, de ses zones de loisirs, de sa situation par rapport à la Meuse, des profils de terrains vallonnés et de son caractère forestier.

Le maintien de son caractère forestier a déjà été mis en valeur par son adhésion (depuis le 18/08/2021) à la « Charte » pour la gestion forestière durable en région wallonne, telle reprise dans le système de management environnemental de la Société Forestière de Belgique et du Département de la Nature et des Forêts. Sur proposition de la Commission d'Urbanisme, les abords, les contours, les étangs et rivières et le terrain boisé à gauche de la route d'accès, soit les zones dessinées en vert sur le plan ci- après qui détermine les zones non-aedificandi à respecter à l'avenir.

De manière générale, sont à préserver : Les fonds de vallées ; La route d'accès ; Le front boisé le long de la Meuse, derrière le verger (en pied de versant) ; La zone tampon entre le Bonsoy et Relax Meuse. Les abords et contours du domaine. (Voir annexe) Votes 4/5. Le ROI sera adapté en fonction du vote.

L'assemblée approuve la création de la zone non aedificandi (zone non constructible) suivant le plan annexé à la convocation. (Ce plan fait partie intégrante du présent PV) par 96 % des voix.  
Ont voté contre la motion de la zone non aedificandi : 4 % des voix  
Se sont abstenus : voir détail des votes

## **23: Fiche d'urbanisme n° 1 à joindre au règlement d'urbanisme 2021.**

Ce point fixe les conditions à respecter pour les constructions sur dalles – Proposition Cdc + C.urba - Votes 50 %. La fiche était annexée à la convocation et restera annexé au présent PV en cas d'approbation.

L'assemblée approuve la fiche d'urbanisme n°1 par 96 % des voix.  
Ont voté contre la fiche n° 1 : 4 % des voix  
Se sont abstenus : voir détail des votes

## **24: Article Fiche d'urbanisme n° 2 à joindre au règlement d'urbanisme 2021 –**

Conditions à respecter pour les nouvelles constructions – Proposition Cdc + C.urba - votes 50 %. La fiche était annexée à la convocation et restera annexé au présent PV en cas d'approbation.

L'assemblée approuve la fiche d'urbanisme n°2 par 92 % des voix.  
Ont voté contre la fiche n° 2 : 8 % des voix  
Se sont abstenus : voir détail des votes

## **25 Un article à ajouter au ROI et règlement d'urbanisme 2021.**

Art. 19 : Relevé des infractions aux règles d'hygiène et de propreté

Motion mise aux votes : « Les infractions aux règles d'hygiène et de propreté pourront être relevées par le géomètre ou architecte expert externe, au même titre que les infractions urbanistiques. Un procès-verbal sera dressé en cas d'infraction de manque de propreté. Une amende de 120 € sera imposée au contrevenant qui recevra un délai de 15 jours pour se mettre en ordre. Passé ce délai la mise en ordre sera réalisée sous ordre du syndic et au frais du propriétaire de la maisonnette. »

✱ A P 5

L'objet du vote a pour objectif de réglementer le mode constat et la fixation des amendes aux règles d'hygiène et de propreté – ROI et Urba Art 19. Le syndic signale que la remise en ordre ne pourra se faire que sur le terrain de la copropriété (alentours du chalet) et pas dans la zone privative (terrasse)

L'assemblée approuve la motion de l'art 19 du ROI concernant les amendes de 120 € par 88 % des voix.

Ont voté contre la motion : 12 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**26 : Construction de 9 maisonnettes sur dalles existantes + démolition de 3 dalles sur la zone Lie de vin**

Demande d'approbation préalable par l'A.G. : Point demandé par ARK 1 (Voir annexe) : Motions à voter :

Approbation construction des 9 maisonnettes + démolition de 3 dalles (Lie de Vin). (votes 2/3 et non 4/5 comme repris dans la convocation)

: Approbation des travaux sur terrain de la copropriété (votes 2/3)

Les points sont longuement expliqués en assemblée.

L'assemblée refuse la demande de ARK concernant les dalles par 92 % des voix.

Ont voté pour : 8 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**27 : Construction de 25 maisonnettes sur prolongation du quartier ocre haut**

**Demande d'approbation préalable par l'A.G.**

Point demandé par ARK 1 (Voir annexe) : Motions à voter :

Approbation construction des 25 maisonnettes (prolongation Ocre haut) (votes 4/5)

Approbation des travaux sur terrain de la copropriété (votes 2/3)

Les points sont longuement expliqués en assemblée.

L'assemblée refuse la demande de ARK concernant la construction de 25 maisonnettes par 93% des voix.

Ont voté pour : 7 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**28 : Point mis à l'ordre du jour par ARK (voir annexe 11 à la convocation) :**

L'assemblée refuse par 98 % des voix.

Ont voté pour : 2 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**29 : Action ARK en justice de paix : informations :**

Le syndic donne les explications.

**30. Point demandé par Eigenaars Belang. Plantations Arbres.**

Ajout au ROI de la liste d'arbres proposé : (votes 50%)

Introduction :

Dans le ROI nulle part est indiqué quels sont les arbres et arbustes indigènes qui peuvent être plantés dans la copropriété (il y a seulement une indication des plantes qui peuvent être plantés aux alentours de 0,5 mètres des bungalows). Afin d'éviter que des arbres et arbustes exotiques soient plantés dans la copropriété, nous proposons d'ajouter une liste des arbres et arbustes indigènes au ROI.

Motion mise aux votes: "Ajout à l'article 3 du ROI d'une liste des arbres et arbustes indigènes. Ces espèces sont les seuls qui peuvent être (re)plantés dans la copropriété du Bonsoy. »

Liste des arbres forestiers indigènes

Latin	Français	Nederlands
Betula pendula	bouleau verruqueux	zilverberk
Betula pubescens	bouleau pubescens	zachte berk
Quercus petraea	chêne sessile	wintereik
Quercus robur	chêne pédonculé	zomereik
Fagus sylvatica	hêtre	beuk
Alnus glutinosa	aulne glutineux	(zwarte) els
Acer pseudoplatanus	érable sycomore	gewone esdoorn
Acer campestre	érable champêtre	veldesdoorn

98 7 9.6

Fraxinus excelsior	frêne	es
Tilia platyphyllos	tilleul à larges feuilles	zomerlinde
Tilia cordata	tilleul à petites feuilles	winterlinde
Ulmus	orme	iep/olm
Prunus avium	merisier	boskers (zoete kers)
Salix caprea	saule marsault	boswilg

Liste des arbustes forestiers indigènes:

Latin	Français	Nederlands
Carpinus betulus	charme	haagbeuk
Corylus avellana	noisetier	hazelaar
Ilex aquifolium	houx	hulst
Sambucus nigra	sureau noir	gewone vlier
Taxus baccata	if	taxus
Sorbus aucuparia	sorbier des oiseleurs	wilde lijsterbes
Crataegus	aubépine	meidoorn
Cornus mas	cornouiller sauvage	gele kornoelje

L'assemblée approuve la motion et les 2 listes des arbres et arbustes forestiers par 92 % des voix.

Ont voté contre la liste : 8 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**31. Correction de texte du point 23 de l' AGO du 12/03/2022:** (info) Il est mentionné par erreur que les 110 parts d'Amerlaan concerne les frais d'entretiens du bois entre OcreHaut et l'entrée. Il faut lire les frais d'entretiens du bois.

**32: Mandats à donner aux membres du conseil de copropriété :** Motion à voter : « L'AG donne mandat au conseil de copropriété pour l'avertissement des salages des routes, des vidanges de moloks ainsi que de la réception des Art60 ou Ale. Ce mandat se fera sous l'autorité du syndic. Ce mandat est annuel » (votes 2/3

L'assemblée approuve le mandat donné au conseil de copropriété par 94 % des voix.

Ont voté contre le mandat : 6 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**33. Evaluation et prolongation des autres fournisseurs habituels.** + Avocat LAMBERT

VEOLIA, Engie-Electrabel, Avocat Mostin, AIG, AXA Insurance, Idées Vertes, Alphabatage, Coulon, Jauniaux, Warzee, Fincoeur, Bonne Loc, ...) (Discussions et décisions) (votes 50%) . Le syndic signale que si un propriétaire souhaite changer de fournisseur, il lui est loisible de présenter d'autres fournisseurs avant le 15 février de chaque année de manière à ce que le syndic puisse le faire figurer sur la convocation à l'AG avec le devis.

L'assemblée prolonge les fournisseurs habituels par 98 % des voix.

Ont voté contre la prolongation : 2 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**34 : Renouvellement du contrat des Ets Steenwauts pour 2023 :** Même contrat avec plus de flexibilité et sur demande uniquement. Budget idem que 2022 indexé. (Votes 50%)

L'assemblée approuve le renouvellement du contrat de Steenwaut par 80 % des voix.

Ont voté contre : 20 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

Une partie de l'assemblée souhaite que la mise en concurrence soit reproposée à la prochaine assemblée générale.

**35 : Renouvellement du fournisseur CHRIS ELEC pour 2023-**   : (électricité – élagages sans grimpeurs – abatages sans grimpeurs – divers travaux d'entretien) Votes (50 %)





Il ne s'agit pas d'exclusivité : dans tous les cas, les travaux seront exécutés sous ordonnance du syndic. Certains travaux pourront également être donnés par le syndic à d'autres fournisseurs.

L'assemblée approuve le renouvellement du fournisseur Chris Elec par 82 % des voix.

Ont voté contre : 18 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**36. Etat du fonds de réserve. Cotisation complémentaire 2023.** Proposition : 120 € (Votes 50 %)

L'assemblée approuve la cotisation 2023 au Fonds de réserve par 91 % des voix.

Ont voté contre : 9 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**37. Budget 2023 :** Le budget de 336.556 € était joint à la convocation. Il faut y ajouter les divers et imprévus de 10.200 € pour le porter à 346.756 €. De cette manière, les provisions trimestrielles pourront rester au même niveau qu'en 2022.

L'assemblée approuve le budget 2023 de 346.756 € par 96 % des voix.

Ont voté contre le budget : 4 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**38. Provisions pour charges demandées en 2023 » :** idem 2022 = 300 € par trimestre. Montant inchangé depuis 6 ans malgré l'inflation. (votes 50 %)

L'assemblée approuve les provisions trimestrielles de 300 € pour 2023 par 99 % des voix.

Ont voté contre : 1 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**39: Renouvellement du mandats à donner aux membres du conseil de copropriété et à la commission d'urbanisme** Motion à voter : « L'AG renouvelle le mandat aux membres du Conseil de copropriété et de la Commission d'urbanisme pour suivre les projets de ARK. Ce mandat annuel se fera avec la collaboration du syndic. » (votes 2/3)

L'assemblée renouvelle le mandat par 93 % des voix.

Ont voté contre le mandat : 7 % des voix

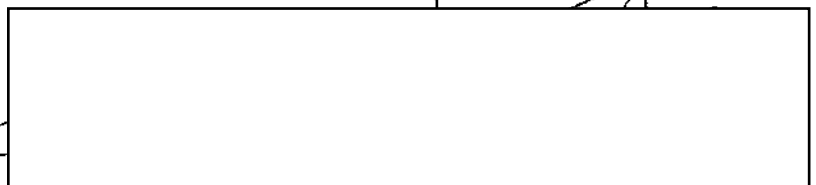
Se sont abstenus : voir détail des votes

Fin d'assemblée à 15h15.

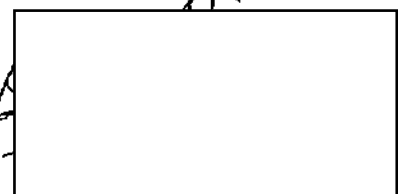
Tous les documents concernant les points mis à l'ordre du jour ont pu être consultés gratuitement chez le syndic avant l'assemblée générale.

Les votes lors de l'AG ont été effectués par voie électronique avec résultats immédiats. Chaque boîtier a subi un contrôle à l'entrée lors de la signature de la liste des présences.

Le présent PV est signé par le président de l'assemblée, par le secrétaire, par les membres du conseil de copropriété et par les propriétaires qui en ont émis le souhait.



Sober Syndic



**SOBER SYNDIC**  
Place de la Villette, 11  
6001 Charleroi - Marcinelle  
Tél : 071 36 35 70  
Fax : 071 36 35 70

**PV ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE 21/10/2023 Domaine du Bonsoy.**

Une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du domaine du Bonsoy situé à 5542 Blaimont (Hastière) s'est tenue le samedi 21 octobre 2023 à 10h00 la salle du Miavoye, Rue sous-lieutenant Piérard, afin de délibérer sur les points mis à l'ordre du jour de la convocation du 03 octobre 2023. La réunion a débuté à 10h30.

**Ordre du jour – Agenda**

**1: Sont présents ou représentés :** (voir liste des présences)

Le syndic (srl SOBER SYNDIC) est représenté par Mr Christian LORETTE  
L'avocat Lambert Olivier de Namur est invité et présent.  
Les avocats Forestini Sophie et Dirix Jean Rodolphe sont également présents pour assister ARK.

Sont présents ou représentés à l'assemblée :

A3\*A05\*A07\*A09\*A11\*A12\*A13\*ARK1(110parts)\*ARK3(11parts)\*B03\*B04\*B05\*B06\*B07\*B10\*CO1\*C05\*C09\*C12\*C13\*C14\*C15\*D04\*D05\*D07\*D08\*D11\*D13\*D14\*D15\*D16\*D19\*D20\*D22\*D23\*D25\*E04\*E05\*E06\*E07\*E08\*E11\*E13\*E15\*E19\*E20\*E21\*E22\*E26\*E28\*E29\*E30\*E31\*E32\*E33\*E34\*E36\*E37\*E38\*E40\*E42\*E45\*E47\*E48\*F01\*F02\*F08\*F09\*F10\*F11\*F12\*F13\*F14\*F17\*F18\*F19\*F20\*F21\*G03\*G05\*G07\*G08\*G09\*G10\*G12\*G15\*G16\*G17\*G19\*G21\*H01\*H02\*H04\*H06\*H09\*H10\*H11\*H12\*H15\*H16\*H19\*H20\*H21\*H23\*H24\*H26\*I01\*I02\*I03\*I04\*I05\*I09\*I13\*I16\*I17\*I18\*I19\*I22\*J01\*J02\*J06\*J09\*J12\*J13\*J14\*J20\*K01\*K04\*K06\*K07\*K08\*K09\*K10\*K11\*K12\*K18\*K24\*K25\*K26\*K27\*L01\*M03\*N02\*O01\*O02\*O04\*O06\*O08\*O10\*O11\*O12\*O13\*O14\*O15\*O18\*O21\*O22\*O24\*P01\*P02\*P03\*P05\*P06\*P07\*P08.

Ensemble, les propriétaires présents ou ayant donné valablement procuration, représentent 284 voix de copropriété sur un total de 420 voix, soit 67 %. D'autre part 155 propriétaires sont présents ou représentés sur un total de 282 propriétaires, soit 55 %. L'AG est donc valablement constituée et peut valablement délibérer.

Le syndic commente le tableau que chaque copropriétaire a reçu à l'entrée. Il s'agit du schéma des parts, droits de votes et répartitions des charges selon l'acte de base, la loi sur les copropriétés et la situation actuelle dans le domaine. Un échange concernant les détails prend place et amène quelques petites corrections. Le tableau actualisé est annexé au présent PV.

**2: Désignation d'un président et d'un secrétaire d'assemblée.**

Président: Mr  (unanimité des voix)

Secrétaire: SOBER SYNDIC srl, Mr Christian Lorette (unanimité des voix)

**3: Désignation de 2 scrutateurs pour vérifier les votes à main levée.**

Scrutateur 1 :  (unanimité des voix)

Scrutateur 2 :  (unanimité des voix)

#### **4: SANGLIERS : Approbation bail de chasse**

Le syndic explique qu'il est impératif de réagir face à l'invasion de sangliers dans le domaine et notamment des 3 marcassins qui circulent dans la zone des bungalows. Il est nécessaire d'éviter des dégâts chez les fermiers voisins et dans le domaine. Les petits marcassins deviennent bien vite des sangliers de 150 Kg. Les premiers dégâts apparaissent dans le domaine. Ce point figure également dans les nouvelles mesures prises par le gouvernement wallon pour lutter contre la prolifération des sangliers. Pour rappel : il est interdit par la loi de donner à manger aux sangliers. Le contrat complet était joint à la convocation. Maître Lambert répond aux questions. Les remarques pertinentes seront reprises pour adaptations au contrat qui sera proposé à l'AG de 2024 (renouvellement annuel du contrat).

Après discussions et échanges de vues, le bail de chasse est approuvé par 254 voix sur 266, soit 95%. Mandat est donné au syndic pour la signature.

Ont voté contre : (12 Voix contre) :

<input type="text"/>
----------------------

Se sont abstenus : (18 Abstentions) : E36 – K02 – K06 – H10 – C13 – D13 – K07 – K08 – D16 – D15 – J06 – J13 – H15 – H21 – H04 – C12 – J09 – C14.

#### **5: Dossier ARK :**

Le compte rendu de la réunion qui s'est tenue le 2 septembre 2023 avec les propriétaires qui ont participé à la journée des copropriétaires était joint à la convocation.

##### **5.1. Situation des recours de ARK :**

Maître Lambert donne des explications sur les 2 recours introduits par ARK contre les décisions des 2 dernières AG. Il explique également son rôle comme avocat pour la copropriété : il est là pour chercher la meilleure solution/proposition pour la copropriété afin de résoudre des conflits et également d'éviter des conflits dans le futur. Il travaille donc pour les intérêts de toute la copropriété, pas pour les intérêts individuels.

L'avocat Lambert explique également, sous la condition qu'il reçoive le mandat de l'AG, qu'il souhaite procéder en 5 étapes dans ce dossier:

1. Collecte d'informations afin d'objectiver les choses
2. Réfléchir et discuter avec les avocats de ARK afin de solutionner le conflit. Le rôle de Mr. Lambert consiste à agir comme médiateur, comme facilitateur : il ne décide pas, cela reste toujours le rôle l'AG.  
Il y a eu déjà eu une rencontre préliminaire entre les avocats dans une atmosphère positive. On a convenu que les 2 recours de ARK sont mis « au frigo » avec l'intention d'obtenir la meilleure solution pour le domaine.
3. Objectif : Présenter lors de la prochaine AGO de mars un/des projet(s) qui sera/seront soumis aux votes. Eventuellement une réunion informative sera organisée avant l'AG afin d'éviter une AG trop longue et trop chargée.
4. Mettre en œuvre les décisions prises par l'AG.
5. Rédaction et publication d'un nouvel acte de base et nouveau règlement de copropriété.

donne brièvement une explication concernant les deux mandats qui seront soumis aux votes. Il répond également à toutes les questions qui sont posées par les copropriétaires. Il

précise également que ses honoraires sont de 150 €/heure + TVA (frais inclus) et que les 420 parts participent intégralement aux votes et aux frais de ce dossier.

**5.2 Motion mise aux votes :** « L'assemblée générale mandate l'avocat Lambert pour poursuivre sa mission de facilitateur afin de présenter en collaboration avec l'avocat de ARK un projet win-win à soumettre aux votes de l'assemblée générale de mars 2024 »

La motion est adoptée 281 voix sur 283 pour, soit par **99%** .

Ont voté contre :

Se sont abstenus.

**5.3 Motion mise aux votes :** « L'assemblée générale mandate le conseil de copropriété et le syndic pour désigner un notaire et/ou géomètre avec mission d'éclaircir la situation cadastrale du domaine »

La motion est adoptée 283 par sur 283 voix, soit par **100%**.

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus :

## **6. Website :**

Le website du domaine a changé d'extension, il est visible dorénavant sur **bonsoydomaine.com**  
Dans le cadre du RGPD et pour éviter que des noms de copropriétaires circulent librement sur le net, certaines pages sont codées. Le code actuel est BON289.

Les votes lors de l'AG se faisaient à main levée. Ils ont été validés par les 2 scrutateurs.

Fin d'assemblée à 12h45.

Tous les documents concernant les points mis à l'ordre du jour ont pu être consultés gratuitement chez le syndic avant l'assemblée générale.



**Verslag buitengewone algemene vergadering 21/10/2023 Domaine du Bonsoy**

Een buitengewone algemene vergadering van de mede-eigenaars van het domaine du Bonsoy, gelegen in 5542 Blaimont (Hastière), is doorgegaan op zaterdag 21 oktober om 10 u in de zaal van Miavoye, Rue sous-lieutenant Piérard, om te beraadslagen over de punten van de dagorde in de uitnodiging van 3 oktober 2023. De vergadering is gestart om 10.30 u.

**Dagorde - agenda****1: Zijn aanwezig of vertegenwoordigd: (zie aanwezigheidslijst)**

De syndicus (srl SOBER SYNDIC) vertegenwoordigd door de heer Christian LORETTE  
Mr. Lambert Olivier uit Namen is uitgenodigd en aanwezig.  
Mr. Forestini Sophie et Mr. Dirix Jean Rodolphe zijn ook aanwezig om ARK bij te staan.

Zijn aanwezig of vertegenwoordigd voor de vergadering:

A3\*A05\*A07\*A09\*A11\*A12\*A13\*ARK1(110delen)\*ARK3(11delen)\*B03\*B04\*B05\*B06\*B07\*B1  
0\*CO1\*C05\*C09\*C12\*C13\*C14\*C15\*D04\*D05\*D07\*D08\*D11\*D13\*D14\*D15\*D16\*D19\*D20\*D  
22\*D23\*D25\*E04\*E05\*E06\*E07\*E08\*E11\*E13\*E15\*E19\*E20\*E21\*E22\*E26\*E28\*E29\*E30\*E31\*  
E32\*E33\*E34\*E36\*E37\*E38\*E40\*E42\*E45\*E47\*E48\*F01\*F02\*F08\*F09\*F10\*F11\*F12\*F13\*F14\*  
F17\*F18\*F19\*F20\*F21\*G03\*G05\*G07\*G08\*G09\*G10\*G12\*G15\*G16\*G17\*G19\*G21\*H01\*H02\*  
H04\*H06\*H09\*H10\*H11\*H12\*H15\*H16\*H19\*H20\*H21\*H23\*H24\*H26\*I01\*I02\*I03\*I04\*I05\*I09  
\*I13\*I16\*I17\*I18\*I19\*I22\*J01\*J02\*J06\*J09\*J12\*J13\*J14\*J20\*K01\*K04\*K06\*K07\*K08\*K09\*K10  
\*K11\*K12\*K18\*K24\*K25\*K26\*K27\*L01\*M03\*N02\*O01\*O02\*O04\*O06\*O08\*O10\*O11\*O12\*O1  
3\*O14\*O15\*O18\*O21\*O22\*O24\*P01\*P02\*P03\*P05\*P06\*P07\*P08.

In het geheel vertegenwoordigen de aanwezige mede-eigenaars en zij die geldig volmacht hebben gegeven 284 stemmen op een totaal van 420, dus 67%. Daarnaast zijn 155 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd op een totaal van 282, dus 55%. De AV is dus geldig samengesteld en kan rechtsgeldig beraadslagen.

De syndicus geeft uitleg bij het overzicht dat iedere mede-eigenaar heeft ontvangen bij de ingang. Het gaat over een schema van de delen, het stemrecht en verdeling van de lasten volgens de basisakte, de wet op de mede-eigendom en de huidige situatie in het domein. Er werd van gedachten gewisseld over de details en dit leidde tot een paar kleine correcties. Het bijgewerkte overzicht is toegevoegd aan dit verslag.

**2: Aanduiding van een voorzitter en secretaris van de vergadering.**

Voorzitter: de heer  (volstreekte meerderheid)

Secretaris: SOBER SYNDIC srl, de heer Christian Lorette (volstreekte meerderheid)

**3: Aanduiding van 2 controleurs voor de stemming bij handopsteking.**

Controleur 1: de  (volstreekte meerderheid)

Controleur 2: de  (volstreekte meerderheid)

#### 4: Everzwijnen: goedkeuring van de jachtpachtovereenkomst

De syndicus legt uit dat we verplicht zijn om te reageren op het binnendringen van everzwijnen in het domein en in het bijzonder op de 3 zwijnen die in de zone van de bungalows rondlopen. Het is noodzakelijk om schade bij de naburige boeren en in het domein te vermijden. De jonge zwijntjes zullen snel everzwijnen van 150 kilo worden. De eerste tekenen van schade zijn zichtbaar in het domein. Dit punt wordt ook nog gekaderd binnen de nieuwe maatregelen van de Waalse regering tegen de verspreiding van everzwijnen. Ter herinnering: het is bij wet verboden de everzwijnen te voederen. De overeenkomst was bijgevoegd bij de uitnodiging. Mr. Lambert antwoordt op de vragen. De relevante opmerkingen zullen meegenomen worden voor aanpassing aan het contract voor de Algemene Vergadering van 2024 (jaarlijkse vernieuwing van het contract).

Na de bespreking en gedachtewisseling wordt de jachtpachtovereenkomst aangenomen met 254 stemmen op 266, dus met 95%. De syndic krijgt het mandaat om te tekenen.

Hebben tegen gestemd (12 stemmen tegen):

--

--

Hebben zich onthouden (18 onthoudingen): E36 – K02 – K06 – H10 – C13 – D13 – K07 – K08 – D16 – D15 – J06 – J13 – H15 – H21 – H04 – C12 – J09 – C14.

#### 5: Dossier ARK:

Het verslag van de bijeenkomst van 2 september 2023 met de eigenaars die deelgenomen hebben aan de dag van de mede-eigenaars was gevoegd bij de uitnodiging.

##### 5.1. Situatie van de dagvaardingen door ARK:

Advocaat Lambert geeft uitleg bij de 2 dagvaardingen uitgebracht door ARK tegen de beslissingen van de 2 jongste AV's. Hij duidt ook zijn rol als advocaat voor de mede-eigendom: hij is er om de beste oplossing/voorstel voor de mede-eigendom te zoeken om zo de conflicten op te lossen en ook om toekomstige conflicten te vermijden. Hij werkt dus voor de belangen van heel de mede-eigendom, niet voor de individuele belangen.

Advocaat Lambert licht ook toe dat, onder voorbehoud dat hij het mandaat ontvangt van de AV, hij in 5 stappen wenst te werken in dit dossier:

1. Informatie verzamelen om de zaken te objectiveren
2. Nadenken en overleggen met de advocaten van ARK om het conflict op te lossen. De rol van mr. Lambert is handelen als ontmijner, als facilitator: hij beslist niet, dat zal altijd de AV zijn.  
Er is reeds een voorafgaande ontmoeting geweest tussen de advocaten in een positieve sfeer. Er is overeengekomen dat de 2 dagvaardingen van ARK bevroren worden met de intentie om de beste oplossingen te vinden voor het domein.
3. Tijdens de volgende AV van maart (een) project(en) voorstellen waarover gestemd wordt. Er zal eventueel voorafgaand aan de AV een infovergadering worden georganiseerd worden om een te lange en te gevulde AV te vermijden.
4. De door de AV genomen beslissingen uitvoeren.
5. Redactie en publicatie van een nieuwe basisakte en een nieuw reglement van de mede-eigendom.

Mr. Lambert geeft ook nog kort een uitleg over de twee mandaten die ter stemming voorgelegd worden. Hij antwoordt ook op alle vragen die gesteld worden door de mede-eigenaars. Hij licht ook toe dat zijn honorarium 150 euro/uur + BTW (kosten inbegrepen) bedraagt en dat alle 420 delen volledig deelnemen in de stemmen en in de kosten voor dit dossier.

**5.2 Motie ter stemming:** « De algemene vergadering geeft mandaat aan Mr. Lambert om zijn missie als facilitator verder te zetten om in samenwerking met de advocaat van ARK een win-win voorstel voor te leggen ter stemming op de algemene vergadering van maart 2024 »

De motie wordt aangenomen met 281 stemmen op 283, dus met **99%**.

Hebben tegen gestemd:

Hebben zich onthouden:

**5.3 Motie ter stemming:** « De algemene vergadering geeft mandaat aan de raad van mede-eigenaars en de syndicus om een notaris en/of landmeter aan te duiden met als doel het uitklaren van de kadastrale situatie in het domein »

De motie is aangenomen met 283 stemmen op 283, dus met **100%**.

Hebben tegen gestemd: niemand

Hebben zich onthouden:

## **6. Website :**

De website van het domein heeft een andere extensie en is voortaan terug te vinden als **bonsoydomaine.com**

Omwille van de GDPR en om te vermijden dat namen van mede-eigenaars rondgaan op internet, zijn bepaalde pagina's afgeschermd. Het paswoord is momenteel BON289.

De stemming tijdens de AV gebeurde bij handopsteking. Dit werd

Les votes lors de l'AG se fait à main levée. Ze werden bevestigd door de 2 controleurs.

Einde van de AV om 12.45 u.

Alle documenten betreffende de punten op de dagorde konden voorafgaan aan de algemene vergadering kosteloos bij de syndicus geraadpleegd worden.

**PV ASSEMBLEE GENERALE 16/03/2024 Domaine du Bonsoy.**

L'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du domaine du Bonsoy situé à 5542 Blaimont (Hastière) s'est tenue le samedi 16 mars 2024 à 10h00 la salle du Miavoye, Rue sous-lieutenant Piérard, 1 à 5520 MIAVOYE. La convocation avait été envoyée le 22 février 2024 et les points à l'ordre du jour ont été respectés.

NB : Compte tenu des nombreux points et candidatures, et pour éviter toute contestation ainsi que des dépouillements longs, les votes ont été effectués par voie électronique par la société Now.be. Il s'agit d'un moyen moderne, rapide, efficace et infallible. Chaque propriétaire a reçu un boîtier à l'entrée de manière à pouvoir voter en âme et conscience. Chaque boîtier a été contrôlé avant les votes. Les résultats complets des votes resteront annexés au présent PV avec le détail des propriétaires qui ont voté contre et qui se sont abstenus.

**Ordre du jour – Agenda****1: Présences :**

Ensemble, les propriétaires présents ou ayant donné valablement procuration, représentent 271 voix de copropriété sur un total de 420 voix, soit 64,52 %. D'autre part 146 propriétaires sont présents ou représentés sur un total de 286 propriétaires, soit 51,00 %. L'AG est donc valablement constituée et peut valablement délibérer.

**2: Présidence – Secrétaire :** Mr  est désigné président de l'assemblée et SOBER SYNDIC srl (représenté par Christian LORETTE et Pierre LORETTE) secrétaire de l'assemblée, ceci à l'unanimité des voix. Pas d'objection.

**3: Rapport annuel du syndic.** Le rapport se trouvait annexé à la convocation. (info)

**3 A : Rapport d'évaluation des fournisseurs :** (info) Voir convocation.

**4. Rapport annuel du conseil de copropriété.** Le rapport se trouvait annexé à la convocation. (info)

**6: Approbation des comptes annuels du 1/1/2023 au 31/12/2023:** Votes 50%

Les comptes ont été visionnés par le conseil de copropriété en séance du 15/02/2023. Les comptes ont été également vérifiés et approuvés par le commissaire aux comptes (Fiduciaire Fidexco) Voir rapport du 13/2/2024. Les comptes étaient annexés à la convocation et étaient consultables gratuitement auprès du syndic en son siège sur simple rendez-vous. Une version numérisée plus complète des comptes était disponible gratuitement par mail sur simple demande. Résultats des votes :

L'assemblée approuve les comptes par 98 % des voix

Ont voté contre l'approbation des comptes : 2 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**7: Affectation du résultat (Bonus de 11040,31 €)** Proposition : Provision 2024 pour payer une partie des honoraires de l'avocat Lambert. (dossier ARK) (votes 50%)

L'assemblée approuve l'affectation proposée du résultat par 98 % des voix

Ont voté contre l'affectation: 2 % des voix

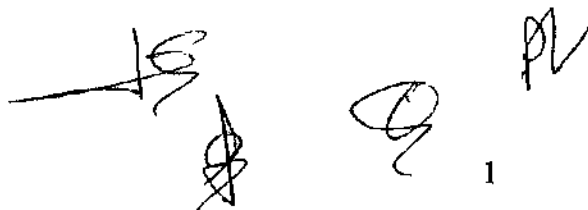
Se sont abstenus : voir détail des votes

**8. Quitus au syndic pour 2023:** (votes 50%)

L'assemblée donne quitus au syndic par 98 % des voix.

Ont voté contre le quitus : 2 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes



**9. Quitus au conseil de copropriété pour 2023 :** (votes 50%)

L'assemblée donne quitus au conseil de copropriété par 100 % des voix.

Ont voté contre le quitus : 00 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**10. Renouvellement du commissaire aux comptes FIDEXCO.** (votes 50%)

L'assemblée renouvelle le commissaire aux comptes Fidexco par 98 % des voix.

Ont voté contre le renouvellement du commissaire aux comptes: 2 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**11. Renouvellement du conseil de copropriété:** Pour rappel, les candidatures doivent obligatoirement parvenir chez le syndic avant le 15 février de chaque année. (Renouvelable tous les ans suivant la loi sur les copropriétés)

Max. 6 personnes. Candidats : Membres du CC sortants : [ ] (I04) - [ ] (Ocre 2) [ ]

[ ] (I05) - [ ] (I22) - [ ] (O12). Mr [ ] a souhaité ne pas se représenter pour des raisons professionnelles. (votes à 50 % séparément).

Votes : (Chaque candidat se présente)

[ ] (I22) : Votes pour : 87 % - Votes contre : 13 % Elu

[ ] (I05) : Votes pour : 96 % - Votes contre : 4 % Elu

[ ] (I04) : Votes pour : 100 % - Votes contre : 00 % Elu

[ ] (O02) : Votes pour : 98 % - Votes contre : 2 % Elue

[ ] (O12) : Votes pour : 95 % - Votes contre : 5 % Elu

**Le conseil de copropriété est composé comme suit :** [ ] (I04) - [ ] (Ocre 2) [ ]

[ ] (I05) - [ ] (I22) - [ ] (O12).

**12. Votes pour la commission d'Urbanisme:** Les candidatures doivent obligatoirement parvenir chez le syndic avant le 15 février de chaque année. Max 6 personnes. Restent : [ ] (Doré 23) - [ ]

[ ] (H02) - [ ] (L01) - [ ] (D19). Candidatures pour 3 ans : [ ]

[ ] (J11) - [ ] (A11) (Votes à 50% séparément)

Votes : (Chaque candidat se présente)

[ ] (Azur 11) : Votes pour : 93 % - Votes contre : 7 % Elu

[ ] (J11) : Votes pour : 97 % - Votes contre : 3 % Elu

**Le conseil d'urbanisme est composé comme suit :** [ ] (Doré 23) - [ ] (A11) -

[ ] (H02) - [ ] (J11) - [ ] (L01) - [ ]

(D19)

Les membres de la commission font rapport de leur mission à l'assemblée.

**13 : Dossier ARK :** (info)

Il était prévu que l'avocat [ ] soient présents à l'assemblée. En son absence, le syndic informe l'assemblée des réunions qui ont eu lieu avec ARK où un nouveau plan a été présenté mais qui n'était pas du tout mur ou valable pour présentation à l'AG

Dès qu'un projet valable sera présenté, une assemblée générale extraordinaire pourra être convoquée.

**13 A : Honoraires d'avocat Lambert dans le dossier ARK en 2024 :** (votes 50 %)

Une provision de 11.040 € de bénéfice sera réservée aux honoraires de l'avocat. (voir point 7). Une autre partie sera prise en charge sur 2024.

**Motion mise aux votes :** « Pour éviter de devoir faire un appel de fonds complémentaire et d'augmenter les charges, l'assemblée donne l'autorisation au syndic de prendre une partie dans le fonds de réserve si ceci s'avère nécessaire pour le paiement des honoraires de l'avocat Lambert en 2024 dans le dossier ARK. »

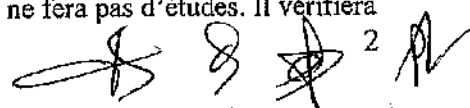
La motion est approuvée par 94 % des voix.

Ont voté contre : 6 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**13 B : Mandat à donner à l'ingénieur Frédéric Lemaire :** voir annexe 4 (votes 2/3)

Mandat comme conseiller technique de la copropriété pour ce qui touche aux égouts, impétrants, construction de route,... dans le cadre du dossier ARK. Le bureau Lemaire ne fera pas d'études. Il vérifiera



les relevés, études et notes de calculs des bureaux d'études des investisseurs pour garantir à la copropriété la pérennité de ses installations. Il avertira le syndic au plus vite et le plus précisément possible si le moindre doute à ce sujet devait apparaître. Il fera des recommandations sur les mesures, relevés, analyses à recevoir. Budget : 11.000 euros.

Motion mise aux votes: « L'assemblée mandate l'ingénieur Frederic Lemaire comme conseiller technique de la copropriété concernant les égouts, impétrants, construction de route dans le cadre du dossier ARK. Il est demandé à [ ] faire rapport au syndic sur l'évolution du dossier. »

La motion est approuvée par 86 % des voix.

Ont voté contre : 14 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

La CU rappelle qu'il ne s'agit que d'une estimation. Le syndic rappelle que compte tenu du fait que le montant dépasse les 10.000 €, il est tenu de demander 3 offres. Cependant compte du fait qu'il ne s'agit que d'une estimation, l'assemblée accepte de travailler sur base de cette seule estimation.

**13 C : Renouvellement du mandat aux membres du conseil de copropriété et à la commission d'urbanisme : (votes 2/3)**

Motion mise aux votes : « L'AG renouvelle le mandat aux membres du Conseil de copropriété et de la Commission d'urbanisme pour suivre les projets de ARK. Ce mandat se fera avec la collaboration du syndic. Ce mandat est annuel. »

La motion est approuvée par 94 % des voix.

Ont voté contre : 6 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**14 : Modification de l'entrée du domaine: (votes 2/3 pour chaque proposition)**

Demandé par la CU - voir annexe 5. Attention : Le terrain situé à l'entrée et à droite est encore (erronément) cadastré sur immo Bonsoy. Budgets : voir annexe 5A. Avant de voter, l'assemblée prend connaissance via la commission d'urbanisme que le budget n'est qu'une estimation et qu'en cas d'accord, des devis seront demandés.

Motions mises aux votes :

**14 A : Remplacement des 5 mâts de actuels par un seul mât drapeau "Bonsoy" - Budget: 4.000 €**  
Votes 2/3

Le remplacement des drapeaux est approuvé par 72 % des voix.

Ont voté contre : 28 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**14 B : Nouveau modèle du panneau BONSOY en vert et noir - Budget: 13.000 €** Votes 2/3

Le nouveau modèle du panneau d'entrée est approuvé par 70 % des voix.

Ont voté contre : 30 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**14 C : Rassemblement des panneaux routiers sur un seul panneau - Budget: 642 €** Votes 2/3

Le placement d'un seul panneau routier d'entrée est approuvé par 87 % des voix.

Ont voté contre : 13 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**14 D : Plantation d'un arbre au milieu du point rond** . Votes 2/3

La plantation d'un arbre au milieu du rond point est refusé par 74 %.

Ont pour pour : 26 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**15 : Construction d'une piste de pétanque sur Havane : (votes 2/3)**

Demandé de [ ] (H18) - [ ] (H06) et [ ] (D16) - voir annexe 6.

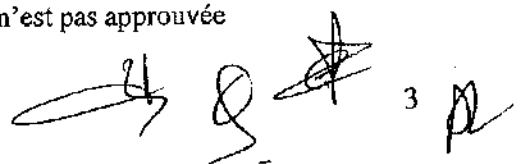
Motion mise aux votes: « L'assemblée générale marque accord pour la construction d'une piste de pétanque sur Havane dont le budget est 575 €. »

Ont voté pour la construction d'une piste de pétanque sur Havane : 33 % des voix

Ont voté contre : 67 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

Par conséquent la construction d'une piste de pétanque sur Havane : n'est pas approuvée

 3

**16 :** Compte tenu des nouvelles demandes croissantes, le placement d'une nouvelle batterie de boîtes aux lettres est nécessaire. Devis: 6.572,52 €, placement compris.

Motion mise aux votes : « L'assemblée marque accord pour le placement d'une nouvelle batterie de boîtes aux lettres. »

Le placement d'une nouvelle batterie de boîtes aux lettres est approuvée par 80 % des voix.

Ont voté contre : 20 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**17 : Placement de bornes de recharge pour véhicules électriques : (votes 2/3 pour chaque devis)**

Deux devis ont été reçus pour le placement de 2 bornes à charge rapides à mettre sur Kangourou en face du bungalow communautaire (facilités de raccordements).

56 % des propriétaires décident de faire placer une borne, contre 44 %. La majorité des 2/3 n'était pas atteinte, les devis ne sont pas soumis au vote.

**18 : Gestion des déchets - Moloks: (annexe 7 de la convocation) Point demandé par le conseil de copropriété. (votes 2/3)**

Il y a nouvelle réglementation qui consiste en un tri séparé pour les biodéchets. Ceci doit être prévu pour le 1/1/2025 au plus tard. Le CDC s'est informé concernant les tarifs et possibilités. Pour les biodéchets on a demandé un devis chez Véolia (fournisseur actuel) et deux autres – on a également demandé prix pour les autres fractions.

Point mis aux votes: L'AG mandate le CDC, en collaboration avec le syndic, de négocier avant le 1/1/2025 le meilleur contrat pour la gestion des déchets au Bonsoy et mandate le syndic pour approuver et confirmer ce contrat au nom de l'ACP.

Ont voté pour la motion : 98 %.

Ont voté contre : 2 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

Par conséquent la motion est approuvée.

**19 : Points demandés par Pro Bonsoy:**

**19: Punten gevraagd door Pro Bonsoy:**

**19 A : escaliers – sentiers – parking : (votes 50%)**

Actuellement il n'existe pas encore une gestion élaborée + budget pour l'entretien et la réfection des sentiers et les escaliers communes. Les dernières années seuls les excédents budgétaires étaient affectés à cette fin. On voudrait obtenir une gestion et budget définis pour ce projet. Également pour l'entretien des parkings dans le domaine on veut obtenir cette gestion et budget définis. En plus nous voulons saisir l'occasion pour élaborer un plan afin de prévoir de nouvelles places de parking afin de donner réponse à une question existante et éviter une situation de parkings sauvages.

Motion mise aux votes : L'assemblée générale charge le syndic de présenter et de soumettre au vote de l'AG ordinaire de mars 2025 un plan pluriannuel avec un budget (et si possible déjà des devis) pour :

- à la fois la réfection et l'entretien des sentiers et escaliers communes (c'est-à-dire les sentiers et escaliers menant à plus d'un bungalow - cfr. décision AG) ;
- ainsi que l'entretien des places de parking existantes et également la création et l'entretien de nouvelles places de parking dans le domaine.

Le syndic peut être assisté par un groupe de travail composé de membres du CDC et/ou de la CU à cette fin, si nécessaire. (Votes 50%)

Ont voté pour la motion : 89 % des voix.

Ont voté contre : 11 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

Par conséquent la motion est approuvée.

**19 B : abattages : (votes 50%)**

Chaque fois qu'un arbre doit être abattu on voit dans le domaine des discussions concernant plusieurs éléments et sujets. Afin de finir ces discussions, on voudrait qu'un cadre clair serait élaboré et approuvé.

  4

Motion mise aux votes : L'assemblée générale charge le syndic de présenter et de soumettre au vote de l'assemblée générale ordinaire de mars 2025 une sorte de contrat-cadre/principe en cas d'abattage d'arbres incorporant :

- les principes concernant le coût de l'abattage ;
- les exigences relatives à la qualité des travaux d'abattage (par exemple la nettoyage);
- le(s) mode(s) de valorisation du bois abattu.

Le syndic peut être assisté par un groupe de travail composé de membres du CDC et/ou de la CU à cette fin, si nécessaire.

Ont voté pour la motion : 94 % des voix.

Ont voté contre : 6 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

Par conséquent la motion est approuvée.

## **20 : Incinérateur de Givet : (info)**

Le syndic a envoyé un mail collectif le 31 janvier 2024 concernant un projet de construction d'un incinérateur à déchets dangereux et non-dangereux à l'entrée de la Ville de Givet. Cette infrastructure pourrait traiter 950.000 tonnes de déchets par an, dont des déchets goudronneux (bitume, asphalte...). Vu l'orientation des vents dominants, le Domaine du Bonsoy est directement dans l'axe des fumées de rejet. De plus, les déchets proviendraient d'une zone de 200 kilomètres autour de Givet et seraient acheminés par camions. On évoque le chiffre de 100 camions par jour qui rejoindraient Givet via les communes belges limitrophes.

Pour en savoir plus :

- Dossier de l'enquête publique en France : <https://www.registre-numerique.fr/givet-recycling/documents>
- Voir les réactions déjà enregistrées sur le site de l'enquête publique française : <https://www.registre-numerique.fr/givet-recycling/voir-les-avis>
- Presse : Un incinérateur de déchets à Givet ? Les riverains s'y opposent en masse : <https://www.rtf.be/article/un-incinerateur-de-dechets-a-givet-les-riverains-sy-opposent-en-masse-11317186>
- Presse : Incinérateur à Givet : mode d'emploi de l'enquête publique pour les Belges : <https://www.matele.be/incinerateur-a-givet-mode-d-emploi-de-l-enquete-publique-pour-les-belges>

## **21 : Entretien des espaces verts du domaine pour 2024 : (votes 2/3 pour chaque devis)**

Six demandes de devis ont été faites par le syndic suivant un cahier des charges bien déterminé (voir annexe 8 de la convocation) : Ets Nannine Krinkels – SEBA Jardins – Laurenty Espaces Verts – Ets Grandville – Ets Steenwauts – L'R Garden. Le syndic a reçu 4 devis en réponse: SEBA Jardins - Steenwauts – L'R Garden – Grandville.

Motions mises aux votes :

**21 A : Approbation devis de STEENWAUTS** pour renouvellement en 2024 - travaux d'entretien du domaine suivant cahier des charges en annexe : 66.937 € TVA compris.

Ont voté pour les Ets Steenhaut : 40 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**21 B : Approbation du devis des Ets L'R GARDEN** pour changement en 2024 - travaux d'entretien du domaine suivant cahier des charges en annexe : 52.635 € TVA compris.

Ont voté pour Ets l'R Garden : 50 %

Se sont abstenus : voir détail des votes

**21 C : Approbation du devis des Ets SEBA JARDINS** pour changement en 2024 - travaux d'entretien du domaine suivant cahier des charges en annexe : 44.467,50 € TVA compris.

Ont voté pour Ets Seba Jardins: 100 %

Se sont abstenus : voir détail des votes

**21 D : Approbation du devis des Ets GRANDVILLE** pour changement en 2024 - travaux d'entretien du domaine suivant cahier des charges en annexe : 78.810 € TVA compris.

Ont voté pour Ets Grandville: 0 %

*[Signature]* *[Signature]* 5

Se sont abstenus : voir détail des votes

**22 : Connexion internet haut débit : (info)**

Dans le cadre du plan de relance de la Wallonie, certaines « zones blanches » vont être équipées en connectivité très haut débit. Le domaine du Bonsoy fait partie de cette zone blanche qui sera équipée de la fibre optique dès l'année prochaine.

Le syndic fait part de sa réunion avec l'équipe technique de Proximus qui s'est tenue le 12 mars 2024. La fibre optique sera placée dans le domaine du Bonsoy. Chaque bungalow sera raccordé en direct. Chaque bungalow pourra ainsi s'abonner au wifi et/ou TV via la fibre optique. L'ensemble des travaux et raccordements est pris en charge par Proximus. La date de finalisation est prévue fin juin 2025. Les travaux (tranchées, utilisations éventuelle et partielle des caniveaux existants, raccordements à chaque bungalow) devraient débiter dès cette année.

Comme il s'agit de travaux dans un domaine privé, Proximus doit disposer d'un accord de la copropriété pour faire les travaux. Étant un point urgent (voir art 3.87 §3 du code civil - loi sur les copropriétés) et pour éviter d'allonger les délais et éviter des frais d'assemblée extraordinaire, cet accord est mis aux votes.

**Motions mise aux votes :** L'assemblée générale donne accord à Proximus pour procéder à l'installation de la fibre optique dans le domaine du Bonsoy étant entendu que l'ensemble des travaux est pris en charge par Proximus. (Votes 2/3)

Ont voté pour la motion : 100 % des voix.

Ont voté contre : 00 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

Par conséquent la motion est approuvée.

**23 : Renouvellement du fournisseur CHRIS ELEC - [ ] pour 2024 : (votes 50% par point)**

Il ne s'agit pas d'exclusivité : dans tous les cas, les travaux seront exécutés sous ordonnance du syndic. Certains travaux pourront également être donnés par le syndic à d'autres fournisseurs.

**Motions mises aux votes : (Votes 50%)**

**23 A : Attribution travaux d'électricité**

Ont voté pour : 61 % des voix.

Ont voté contre : 39 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**23 B : Attribution élagages sans grimpeurs**

Ont voté pour : 46 % des voix.

Ont voté contre : 54 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**23 C : Attribution abatages sans grimpeurs**

Ont voté pour : 45 % des voix.

Ont voté contre : 55 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**23 D : Attribution divers travaux d'entretien**

Ont voté pour : 51 % des voix.

Ont voté contre : 49 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

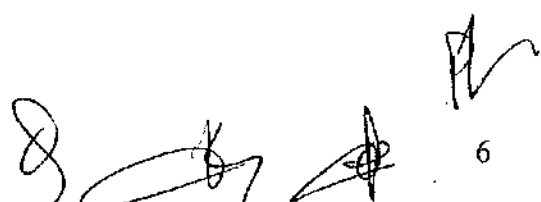
**24 : Mandat à donner aux membres du conseil de copropriété : (votes 2/3)**

**Motion à voter :** L'AG donne mandat au conseil de copropriété pour l'avertissement des salages des routes, des vidanges de moloks et des interventions pour les entretiens du domaine. Ce mandat se fera sous l'autorité du syndic. Ce mandat est annuel.

Le mandat au conseil de copropriété est donné par 99 % des voix.

Ont voté contre : 1 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes



Handwritten signatures and a number 6.

**25 : Prolongation des autres fournisseurs habituels : (votes 50%)**

**25: Verlenging van de andere vaste leveranciers: (stemming 50%)**

Veolia, Engie-Electrabel, AIG, AXA Insurance, Alphabatage, Coulon, Jauniaux, Warzee, FT Sattelite Fincoeur R., Avocats Mostin et Lambert, Bonne Loc,...

Les autres fournisseurs sont prolongés par 96 % des voix.

Ont voté contre : 4 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**26 : Etat du fonds de réserve : (votes 50%)**

Cotisation complémentaire 2024 : proposition 120 €

La cotisation au Fonds de Réserve de 120 € pour 2024 est approuvée par 96 % des voix.

Ont voté contre : 4 %.

Se sont abstenus : voir détail des votes

**27 : Approbation budget 2024 :** voir annexe 9 de la convocation : Budget mis aux votes : 369.540 € (votes 50%). Le syndic signale que le budget prévisionnel peut varier en cours de période : il y a des impératifs météo (tempêtes et inondations), des incivilités et des imprévisibles (égouts bouchés, défaillances des pompes etc...)

Le budget est approuvé par 98 % des voix.

Ont voté contre : 2 % des voix.

Se sont abstenus : voir détail des votes

**28 : Provisions pour charges demandées en 2024 : (votes 50 %)**

Proposition idem 2023 = 300 € par trimestre. Montant inchangé depuis 7 ans malgré l'inflation.

Les provisions de 300 € par trimestre sont approuvées par 98 % des voix.

Ont voté contre : 2 % des voix.

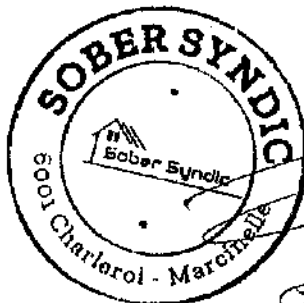
Se sont abstenus : voir détail des votes

Fin d'assemblée à 14h00.

Tous les documents concernant les points mis à l'ordre du jour ont pu être consultés gratuitement chez le syndic avant l'assemblée générale.

Les votes lors de l'AG ont été effectués par voie électronique avec résultats immédiats. Chaque boîtier a subi un contrôle l'entrée lors de la signature de la liste des présences.

Le présent PV est signé par le président de l'assemblée, par le secrétaire, par les membres du conseil de copropriété et par les propriétaires qui en ont émis le souhait.



*Ch. Loebe*



**VERSLAG ALGEMENE VERGADERING 16/03/2024      Domaine du Bonsoy.**

De jaarlijkse algemene vergadering van de mede-eigenaars van het Domaine du Bonsoy gelegen te 5542 Blaimont (Hastière) ging door op zaterdag 16 maart 2024 om 10 u in de zaal van MIAVOYE, Rue souslieutenant Piérard, 1 5520 MIAVOYE. De uitnodiging werd op 22 februari 2024 gestuurd en de punten op de dagorde werden gevolgd.

NB: Rekening houdend met de talrijke punten en kandidaturen en om elke betwisting te vermijden evenals lange tellingen, is de stemming digitaal uitgevoerd via de firma Now.be. Het gaat om een modern, snel, efficiënt en onfeilbaar middel. Elke mede-eigenaar heeft een stembakje ontvangen bij het binnenkomen om in eer en geweten te stemmen. Elke stembakje is getest voor de stemmingen. De volledige resultaten van de stemming blijven bij dit verslag gevoegd met de details van de mede-eigenaars die tegen gestemd hebben of zich onthouden hebben.

## Agenda

**1: Aanwezigheden**

De aanwezige en met een geldige volmacht vertegenwoordigde mede-eigenaars vormden samen 271 stemmen van de mede-eigendom op een totaal van 420 stemmen, of 64,52%. Anderzijds zijn 146 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd op een totaal van 286 eigenaars, of 51 %. De AV is dus geldig gevormd en kan geldig beslissen.

**2: Voorzitter – secretaris:** de heer  is aangeduid als voorzitter van de vergadering en SOBER SYNDIC srl (vertegenwoordigd door Christian LORETTE en Pierre LORETTE) als secretaris van de vergadering. Dit met unanimité, geen bezwaren.

**3: Jaarverslag van de syndicus:** het jaarverslag was in bijlage bij de uitnodiging gevoegd. (info)

**3A: Evaluatieverslag betreffende de leveranciers:** (info) zie uitnodiging.

**4: Jaarverslag van de raad van mede-eigendom:** het jaarverslag was in bijlage bij de uitnodiging gevoegd. (info)

**6: Goedkeuring van de jaarrekening periode 1/1/2023 – 31/12/2023:** (stemming 50%)

De rekeningen werden nagezien door de raad van mede-eigendom in de vergadering van 15/02/2024. De rekeningen werden nagezien en goedgekeurd door de rekeningcommissaris (Fiduciaire Fidexco) op 13/02/2024 (zie bijlage). De rekeningen zijn op afspraak kosteloos in te zien bij de syndicus. In bijlage vindt u de samenvatting van de jaarrekening van het domein. De rekeningen zijn ook te consulteren op de website van het domein: bonsoydomaine.com. Een digitale versie van de rekeningen was op aanvraag gratis per e-mail verkrijgbaar. Resultaat van de stemming:

De vergadering keurt de rekeningen goed met 100% van de stemmen.

Hebben tegen de goedkeuring van de rekeningen gestemd: 0% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

**7: Bestemming van het resterende saldo 2023 (Bonus 11040,31 €):** Voorstel: Provisie 2024 voor een deel van de honoraria van advocaat Lambert (dossier ARK) (stemming 50%)

De vergadering keurt de voorgetelde bestemming van het resultaat goed met 100% van de stemmen.

Hebben tegen de bestemming gestemd: 0% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

**8: Kwijting syndicus voor 2023** (stemming 50%)

De vergadering geeft kwijting aan de syndicus met 98% van de stemmen.

Hebben tegen de kwijting gestemd: 2% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

**9: Kwijting raad van mede-eigendom voor 2023** (stemming 50%)

De vergadering geeft kwijting aan de raad van mede-eigendom met 100% van de stemmen.

Hebben tegen de kwijting gestemd: 0% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

**10: Herbenoeming van de rekeningcommissaris FIDEXCO** (stemming 50%)

De vergadering hernieuwt de commissaris van de rekeningen FIDEXCO met 98% van de stemmen.

Hebben tegen de hernieuwing van de commissaris van de rekeningen gestemd: 2% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

**11: Vernieuwing van de raad van mede-eigendom:**

Ter herinnering: De kandidaturen moeten ieder jaar vóór 15/02 bij de syndicus zij ingediend. Jaarlijks herkiesbaar volgens de wet op de mede-eigendom. Max 6 personen. Kandidaten: uittredende leden van de

[ ] (Ivoire 4) - [ ] (Ocre 2) - [ ] (Ivoire 5) - [ ]

[ ] (Ivoire 22) - [ ] (Ocre 12). [ ] heeft zich omwille van persoonlijke

redenen niet meer verkiesbaar gesteld. (stemming 50% afzonderlijk/persoon)

Stemming (elke kandidaat stelt zich voor):

[ ] (I22): stemmen voor: 87% - Stemmen tegen: 13% - verkozen

[ ] (I05): stemmen voor: 96% - Stemmen tegen: 4% - verkozen

[ ] (I04): stemmen voor: 100% - Stemmen tegen: 0% - verkozen

[ ] (O02): stemmen voor: 98% - Stemmen tegen: 2% - verkozen

[ ] (O12): stemmen voor: 95% - Stemmen tegen: 5% - verkozen

De raad van mede-eigendom is samengesteld als volgt: [ ] (I04) - [ ]  
(O02) - [ ] (I05) - [ ] (I22) - [ ] (O12).

**12: Stemming voor de Urbanisatie Commissie:** De kandidaturen moeten ieder jaar vóór 15/02 bij de syndicus zij ingediend. Max 6 personen. Blijven: [ ] (Doré 23) - [ ] (Havane

2) - [ ] (Lie de vin 1) - [ ] (Doré 19). Kandidaten voor 3 jaar: de

[ ] (Jaune 11) - [ ] (Azur 11). (stemming 50% afzonderlijk/persoon)

Stemming (elke kandidaat stelt zich voor):

[ ] (Azur 11): stemmen voor: 93% - Stemmen tegen: 7% - verkozen

[ ] (J11): stemmen voor: 97% - Stemmen tegen: 3% - verkozen

De urbanisatiecommissie is als volgt samengesteld: [ ] (D23) - [ ] (H02)  
- [ ] (L01) - [ ] (D19) - [ ] (J11) - [ ]  
(A11)

De leden van de commissie brengen verslag uit van hun activiteit aan de vergadering.

**13: Punt ARK:** (info)

Normaalgezien zou advocaat Lambert aanwezig zijn op de vergadering. In zijn afwezigheid informeert de syndicus de vergadering over de besprekingen die doorgingen met ARK waarbij een nieuw plan is voorgesteld, maar dit was helemaal niet rijp of valabel om voor te stellen aan de AV.

Wanneer een valabel project wordt voorgesteld, kan een buitengewone algemene vergadering worden bijeengeroepen.

**13 A: Honoraria van advocaat Lambert in het dossier ARK in 2024:** (stemming 50%)

Een provisie van 11.040 euro uit het overschot wordt gereserveerd voor de honoraria van de advocaat. Een ander deel moet ten laste genomen worden in 2024.

Motie ter stemming: Om te vermijden dat er extra bijdragen gevraagd worden en de lasten verhoogd, geeft de vergadering de toelating aan de syndicus om, indien dit nodig zou zijn, een deel uit het reservefonds te nemen voor de betaling van de honoraria van advocaat Lambert in 2024 voor het dossier ARK.

De motie is goedgekeurd met 94% van de stemmen.

Hebben tegen gestemd: 6% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

**13 B. Mandaat te geven ingenieur Frédéric Lemaire:** zie bijlage 4 (stemming 2/3)

Mandaat als technisch adviseur van de mede-eigendom wat betreft rioleringen, aflopen, weganaanleg,... in het kader van het dossier ARK. Het bureau Lemaire zal geen studies uitvoeren. Het zal de overzichten, studies en berekeningsnota's van de studiebureaus van de investeerders controleren om ervoor te zorgen dat de installaties van de mede-eigendom toekomstbestendig zijn. Hij zal de syndicus zo snel mogelijk verwittigen indien de minste twijfel rond dit onderwerp optreedt. Hij zal aanbevelingen doen rond de te voorziene maatregelen, overzichten en analyses. Budget: 11.000 euro.

Motie ter stemming: De vergadering geeft mandaat aan ingenieur Fredric Lemaire als technisch adviseur van de mede-eigendom omtrent de rioleringen, aflopen, weganaanleg in het kader van het dossier ARK. Er wordt de [ ] gevraagd om verslag uit te brengen aan de syndicus over de evolutie van het dossier.

De motie is goedgekeurd met 86% van de stemmen.

Hebben tegen gestemd: 14% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

### **13 C: Mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom en aan de Urbanisatie Commissie:**

**(stemming 2/3)**

Motie ter stemming: De AV hernieuwt het mandaat van de raad van mede-eigendom en de Urbanisatie Commissie om de projecten van ARK te volgen. Dit mandaat wordt uitgevoerd met medewerking van de syndicus. Dit mandaat geldt voor één jaar.

De motie is goedgekeurd met 94% van de stemmen.

Hebben tegen gestemd: 6% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

### **14: Aanpassing van de ingang van het domein: (stemming 2/3 voor elk voorstel)**

Aangevraagd door de UC – zie bijlage 5. Aandacht: het terrein rechts aan de ingang is nog (foutief) gekadastraard op immo Bonsoy. Budget: zie bijlage 5A. Vooraleer te stemmen, verneemt de vergadering kennis via de urbanisatiecommissie dat het budget slechts een inschatting is en dat ingeval van goedkeuring offertes zullen gevraagd worden.

Moties ter stemming:

#### **14 A: Vervanging van de huidige 5 vlaggenmasten door een enkele mast "Bonsoy" - Budget: 4.000 €**

**Stemming 2/3**

De vervanging van de vlaggenmasten is goedgekeurd met 72% van de stemmen.

Hebben tegen gestemd: 28% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

#### **14 B: Nieuw model van het BONSOY-bord in groen en zwart - Budget: 13.000 € Stemming 2/3**

Het nieuw model van het bord aan de ingang is goedgekeurd met 70% van de stemmen.

Hebben tegen gestemd: 30% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

#### **14 C: Verkeersborden samenbrengen op een enkel bord - Budget: 642 € Stemming 2/3**

Het plaatsen van een enkel verkeersbord is goedgekeurd met 87% van de stemmen.

Hebben tegen gestemd: 13% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

#### **14 D: Planten van een boom midden op de rotonde Stemming 2/3**

Het planten van een boom midden op de rotonde is geweigerd met 74% van de stemmen.

Hebben voor gestemd: 26% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

### **15: Aanleg van een petanquebaan op Havane: (stemming 2/3)**

Gevraagd door [ ] (H18) – [ ] (H06) et [ ] (D16) – zie bijlage 6.

Motie ter stemming: De algemene vergadering gaat akkoord met de aanleg van een petanquebaan op Havane voor een budget van 575 €.

Hebben voor de aanleg van een petanquebaan op Havane gestemd: 33% van de stemmen.

Hebben tegen gestemd: 67% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

Zodoende is de aanleg van een petanquebaan op Havane niet goedgekeurd.

### **16: Plaatsing van nieuwe brievenbussen: (stemming 2/3)**

Rekening houdend met de stijgende vraag is de plaatsing van een nieuwe eenheid brievenbussen nodig.

Offerte: 6.572,52 euro, plaatsing inbegrepen.

Motie ter stemming: de vergadering gaat akkoord met het plaatsen van een nieuwe eenheid brievenbussen.

Het plaatsen van een nieuwe eenheid brievenbussen is goedgekeurd met 80% van de stemmen.

Hebben tegen gestemd: 20% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

#### **17: Plaatsen van laadpalen voor elektrische wagens: (stemming 2/3 per offerte)**

Twee offertes werden ontvangen voor de plaatsing van 2 snelladers te plaatsen op Kangourou tegenover de gemeenschappelijke ruimte (mogelijkheden om aan te sluiten).

56 % van de mede-eigenaars besloten om een laadpaal te laten plaatsen, tegenstemmen 44%. De meerderheid van 2/3 werd niet bereikt, de offertes worden niet ter stemming gebracht.

#### **18: Afvalbeheer – Moloks: (bijlage 7 bij de uitnodiging) Punt gevraagd door de raad van mede-eigendom (stemming 2/3)**

Omwille van de nieuwe regelgeving dat een aparte inzameling van GFT (groenten-, fruit-, en tuinafval) vanaf uiterlijk 1/1/2025 moet voorzien worden, heeft de RVM zich geïnformeerd rond tarieven en mogelijkheden. Voor het GFT hebben we offertes gevraagd bij Véolia (huidige leverancier) en twee anderen – ook voor de andere fracties werd prijs gevraagd.

Motie ter stemming: De AV geeft mandaat aan de RVM om, in samenwerking met de syndicus, voor 1/1/2025 het beste contract voor het afvalbeheer in Bonsoy te onderhandelen en geeft mandaat aan de syndicus om dit contract in naam van de VME goed te keuren en te bevestigen.

Hebben voor de motie gestemd: 98%

Hebben tegen gestemd: 2% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

Bijgevolg is de motie goedgekeurd

#### **19: Punten gevraagd door Pro Bonsoy:**

##### **19 A: trappen – paadjes – parking: (stemming 50%)**

Op dit moment is er geen uitgewerkt beleid + budget voor het onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke paadjes en trappen. De voorbije jaren werden enkel de overschotten op het budget hieraan toegewezen. We willen een vastgelegd beleid en budget bekomen voor dit project. Ook voor het onderhoud van de parkings in het domein willen we dit vastgelegd beleid en budget. Daarnaast willen we van de gelegenheid gebruik maken om een plan uit te werken voor nieuwe parkeerplaatsen om zo een bestaande vraag te beantwoorden en een situatie van wildparkeren te vermijden.

Motie ter stemming:

De algemene vergadering geeft opdracht aan de syndicus om op de gewone AV van maart 2025 een meerjarenplanning met budgettering (en indien mogelijk ook al offertes) te presenteren en ter stemming voor te leggen voor:

- zowel het herstel en onderhoud van de gemeenschappelijke paadjes en trappen (dus paadjes en trappen die leiden naar meer dan één huisje – cfr. beslissing AV);
- als het onderhoud van de bestaande parkeerplaatsen en het creëren en onderhoud van nieuwe parkeerplaatsen in het domein.

De syndicus kan zich hiervoor eventueel laten bijstaan door een werkgroep samengesteld uit leden van de RVM en/of de UC. (stemming 50%)

Hebben voor de motie gestemd: 89% van de stemmen.

Hebben tegen gestemd: 11% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming.

De motie is bijgevolg goedgekeurd.

##### **19 B: kapwerken: (stemming 50%)**

Telkens wanneer een boom gekapt moet worden zien we in het domein discussies rond verschillende aspecten en onderwerpen. Om een einde te brengen aan die discussie, willen we dat er een duidelijk kader wordt opgesteld en goedgekeurd.

Motie ter stemming: De algemene vergadering geeft opdracht aan de syndicus om op de gewone AV van maart 2025 een soort van raamcontract/principe ingeval het kappen van bomen te presenteren en ter stemming voor te leggen met hierin verwerkt:

- de principes rond kostprijs van het kappen;
- de vereisten rond de kwaliteit van het kapwerk (bvb. opruim);
- de wijze(n) waarop het gekapte hout wordt gevaloriseerd.

De syndicus kan zich hiervoor eventueel laten bijstaan door een werkgroep samengesteld uit leden van de RVM en/of de UC.

Hebben voor de motie gestemd: 94% van de stemmen.

Hebben tegen gestemd: 6% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming.

De motie is bijgevolg goedgekeurd.

## **20: Verbrandingsoven in Givet: (info)**

De syndicus heeft aan iedereen een e-mail gestuurd op 31 januari 2024 over het bouwproject voor een verbrandingsoven voor gevaarlijk en niet-gevaarlijk afval aan de stadsrand van Givet. Deze voorziening kan 950.000 ton afval per jaar verwerken, waaronder teerhoudend afval (bitumen, asfalt, ...). Gezien de oriëntatie van de dominante windrichtingen bevindt het Domaine du Bonsoy zich volledig in de zone van de uitlaatgassen. Daarnaast zal het afval vanuit een zone van 200 kilometer rond Givet aangevoerd worden door vrachtwagens. Men vermeld een cijfer van 100 vrachtwagens per dag die via de aangrenzende Belgische gemeentes Givet zullen aandoen.

### Meer weten:

- Dossier openbaar onderzoek Frankrijk : <https://www.registre-numerique.fr/givet-recycling/documents>
- Overzicht reacties binnen het openbaar onderzoek in Frankrijk: <https://www.registre-numerique.fr/givet-recycling/voir-les-avis>
- Pers: Un incinérateur de déchets à Givet ? Les riverains s'y opposent en masse : <https://www.rtbf.be/article/un-incinerateur-de-dechets-a-givet-les-riverains-sy-opposent-en-masse-11317186>
- Pers: Incinérateur à Givet : mode d'emploi de l'enquête publique pour les Belges : <https://www.matele.be/incinerateur-a-givet-mode-d-emploi-de-l-enquete-publique-pour-les-belges>

## **21: Onderhoud van de groene zones in het domein in 2024:**

De syndicus heeft 6 offertes gevraagd volgens een duidelijk lastenboek (zie bijlage 8): Ets Nannine Krinkels – SEBA Jardins – Laurenty Espaces Verts – Ets Grandville – Ets Steenwauts – L'R Garden.

De syndicus heeft 4 offertes ontvangen: SEBA Jardins - Steenwauts – L'R Garden – Grandville.

### Moties ter stemming:

21 A: Goedkeuring offerte STEENWAUTS voor hernieuwing in 2024 – onderhoudswerken in het domein volgens het lastenboek in bijlage: 66.937 € BTW incl.

21 B: Goedkeuring offerte Ets L'R GARDEN voor wijziging in 2024 – onderhoudswerken in het domein volgens het lastenboek in bijlage: 52.635 € BTW incl.

21 C: Goedkeuring offerte Ets SEBA JARDINS voor wijziging in 2024 – onderhoudswerken in het domein volgens het lastenboek in bijlage: 44.467,50 € BTW incl.

21 D: Goedkeuring offerte Ets GRANDVILLE voor wijziging in 2024 – onderhoudswerken in het domein volgens het lastenboek in bijlage: 78.810 € BTW incl.

### Resultaat van de stemming:

Hebben gestemd voor Ets Steenwauts: 40% van de stemmen

Hebben gestemd voor Ets L'R Garden: 50 % van de stemmen

Hebben gestemd voor Ets Seba Jardins: 10 % van de stemmen

Hebben gestemd voor Ets Grandville: 0% van de stemmen

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming.

## **22: Aansluiting supersnel internet: (votes 2/3)**

In het kader van het Waalse relanceplan zullen bepaalde 'witte zones' uitgerust worden met supersnel internet. Het Domaine du Bonsoy is zo een witte zone die in de loop van het volgende jaar met glasvezelkabel wordt uitgerust.

De syndicus doet verslag van zijn overleg met de technische ploeg van Proximus dat op 12 maart 2024 doorging. Er zal glasvezelkabel worden geplaatst in het Domaine du Bonsoy. Elke bungalow wordt rechtstreeks aangesloten hierop. De toekomstige bandbreedte bedraagt 10 giga. Elke bungalow zal zich ook kunnen abonneren op wifi en/of TV via glasvezel. Het geheel van de werken en aansluitingen is voor rekening van Proximus. De datum van oplevering is voorzien voor eind juni 2025. De werken (sleuven, eventueel gedeeltelijk gebruik van de bestaande goten, aansluiting op elke bungalow) moeten al dit jaar aangevat worden.

Gezien het werken in een privé-domein zijn, moet Proximus hiervoor een akkoord hebben van de mede-eigendom. Gezien het om een dringend punt gaat (cfr. art. 3.87, § 3 van de wet op de mede-eigendom), om verlenging van de termijnen en eveneens extra kosten voor een buitengewone algemene vergadering te vermijden, wordt dit akkoord ter stemming voorgelegd.

**Motie ter stemming:** De algemene vergadering geeft haar akkoord aan Proximus om de installatie van glasvezelkabel in het Domaine du Bonsoy aan te vatten, met dien verstande dat het geheel van de werken voor rekening is van Proximus. (Stemming 2/3)

Hebben voor de motie gestemd: 100% van de stemmen.

Hebben tegen gestemd: 0% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming.

De motie is bijgevolg goedgekeurd.

## **23: Vernieuwing contract van CHRIS ELEC – [ ] voor 2024: (stemming 50% per punt)**

Dit is geen exclusiviteitscontract: in elk geval zullen de uit te voeren werken steeds gevraagd worden door de syndicus. Bepaalde werken kunnen door de syndicus ook aan andere leveranciers worden gevraagd.

**Moties ter stemming (stemming 50%):**

### **23 A: toewijzing elektriciteitswerken**

Hebben voor gestemd: 61% van de stemmen.

Hebben tegen gestemd: 39% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming.

### **23 B: toewijzing snoeien zonder klingerei**

Hebben voor gestemd: 46% van de stemmen.

Hebben tegen gestemd: 54% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming.

### **23 C: toewijzing kapwerken zonder klingerei**

Hebben voor gestemd: 45% van de stemmen.

Hebben tegen gestemd: 55% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming.

### **23 D: toewijzing diverse onderhoudswerken**

Hebben voor gestemd: 51% van de stemmen.

Hebben tegen gestemd: 49% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming.

## **24: Mandaat te geven aan de leden van de raad van mede-eigendom: (stemming 2/3)**

**Motie ter stemming:** De AV geeft mandaat aan de raad van mede-eigendom tot het opdracht geven aan de strooien, voor het ledigen van de Moloks en voor de tussenkomsten voor het onderhoud van het domein. Dit mandaat wordt uitgevoerd onder het gezag van de syndicus. Dit mandaat geldt voor één jaar. Het mandaat aan de raad van mede-eigendom is gegeven met 99% van de stemmen.

Hebben tegen gestemd: 1% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming.

**25: Verlenging van de andere vaste leveranciers: (stemming 50%)**

Veolia, Engie-Electrabel, AIG, AXA Insurance, Alphabatage, Coulon, Jauniaux, Warzee, FT Sattelite Fincoeur R., Avocats Mostin et Lambert, Bonne Loc,...

De overige leveranciers zijn verlengd met 96% van de stemmen.

Hebben tegen gestemd: 4% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming.

**26: Stand van het reservefonds: (stemming 50%)**

Bijkomende aanrekening 2024: voorstel 120 €

De bijdrage aan het reservefonds met 120 euro voor 2024 is goedgekeurd met 96% van de stemmen.

Hebben tegen gestemd: 4% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming.

**27: Goedkeuring budget 2024:** zie bijlage 9 van de uitnodiging: budget ter stemming: 369.540 euro (stemming 50 %). De syndicus signaleert dat het voorziene budget kan variëren doorheen de tijd: er zijn onvoorziene weersomstandigheden (storm en overstroming), inbreuken en onvoorziene zaken (verstopte rioleringen, defect van de pompen, enz.)

Het budget is goedgekeurd met 98% van de stemmen.

Hebben tegen gestemd: 2% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming.

**28. Voorschotten voor de kosten voor 2023: (stemming 50 %)**

Voorstel idem 2023 = 300 € per trimester. Bedrag ongewijzigd sinds 7 jaar ondanks de inflatie.

De voorschotten van 300 euro per trimester zijn goedgekeurd met 98% van de stemmen.

Hebben tegen gestemd: 2% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming.

Einde van de vergadering om 14 uur.

Alle documenten inzake agendapunten konden geraadpleegd worden op het kantoor van de syndicus voor de algemene vergadering.

De stemming op de AV is digitaal gebeurd, met onmiddellijk resultaat.

Elk stembakje is gecontroleerd bij het binnenkomen bij het tekenen van de aanwezigheidslijst.

Dit verslag is getekend door de voorzitter van de vergadering, door de secretaris, door de leden van de raad van mede-eigendom et door de mede-eigenaars die dit wensten.



**PV ASSEMBLEE GENERALE 15/03/2025 Domaine du Bonsoy. BCE : 824511183**

L'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du domaine du Bonsoy situé à 5542 Blaimont (Hastière) s'est tenue le samedi 15 mars 2024 à 14h30 la salle du Miavoye, Rue sous-lieutenant Piérard, 1 à 5520

**MIAVOYE** • NB : Compte tenu des nombreux points et candidatures, et pour éviter toute contestation ainsi que des dépouillements longs, les votes ont été effectués par voie électronique par la société Now.be. Il s'agit d'un moyen moderne, rapide, efficace et infallible. Chaque propriétaire a reçu un boîtier à l'entrée de manière à pouvoir voter en âme et conscience. Chaque boîtier a été contrôlé avant les votes. Les résultats complets des votes resteront annexés au présent PV. D'autre part, une traduction simultanée a été prévue pour faciliter les compréhensions.

## Ordre du jour – Agenda

### 1: Présences :

Ensemble, les propriétaires présents ou ayant donné valablement procuration, représentent 296 voix (copropriété sur un total de 420 voix, soit 70 %). D'autre part 173 propriétaires sont présents ou représentés sur un total de 286 propriétaires. L'AG est donc valablement constituée et peut valablement délibérer. L'AG avait été convoquée par écrit dans les délais.

Mr Ch Lorette de la sprl SOBER SYNDIC souhaite la bienvenue aux propriétaires.  
La séance est ouverte à 14h45

Chaque boîtier de votes a été testé à l'entrée.

2: Madame [ ] est désignée présidente de l'assemblée et SOBER SYNDIC secrétaire de l'assemblée, ceci à l'unanimité des voix. Pas d'objection.

3: Rapport annuel du syndic. Le rapport se trouvait annexé à la convocation. (info)

4: Rapport annuel du conseil de copropriété. Le rapport se trouvait annexé à la convocation. (info)

4A: Rapport de la commission d'urbanisme: Le rapport se trouvait annexé à la convocation. (info)

### 5: Approbation des comptes annuels du 1/1/2024 au 31/12/2024: Votes 50%

Les comptes ont été visionnés par le conseil de copropriété. Les comptes ont été également vérifiés et approuvés par le commissaire aux comptes (Fiduciaire Fidexco) dans son rapport du 05/02/2025. Les comptes sont disponibles sur le website depuis le 10/2/2025. Les comptes étaient consultables gratuitement auprès du syndic en son siège sur simple rendez-vous et étaient annexés à la convocation du 24 février 2025. Une version numérisée plus complète des comptes était également disponible gratuitement par mail sur simple demande. Résultats des votes :

L'assemblée approuve les comptes par 95 % des voix

Ont voté contre l'approbation des comptes : 5 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

6: Affectation du résultat (Bonus de 29.064,16 €) Proposition : Provision 2025 pour payer l'éventuelle mise en conformité de l'acte de base. (votes 50%)

L'assemblée approuve par 99 % des voix

Ont voté contre l'affectation : 1 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

7: Quitus au syndic pour 2024: (votes 50%)



L'assemblée donne quitus au syndic par 97 % des voix.

Ont voté contre le quitus: 3 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**8 Quitus au conseil de copropriété pour 2024 :** (votes 50%)

L'assemblée donne quitus au conseil de copropriété par 97 % des voix.

Ont voté contre le quitus: 3 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**9. Quitus à la commission d'urbanisme pour 2024:** (votes 50%)

L'assemblée donne quitus à la commission d'urbanisme par 97 % des voix.

Ont voté contre le quitus: 3 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**10: Renouvellement du commissaire aux comptes FIDEXCO.** (votes 50%)

L'assemblée renouvelle le commissaire aux comptes Fidexco par 100% des voix.

Ont voté contre le renouvellement du commissaire aux comptes : 00 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**11. Votes pour le conseil de copropriété:** Les candidatures doivent obligatoirement parvenir chez le syndic avant le 15 février de chaque année. (Renouvelable tous les ans suivant la loi sur les copropriétés) Max. 6 personnes. Candidats : Membres du CC sortants :

(votes à 50% séparément).

Votes : (Chaque candidat se présente)

(I22) : Votes pour : 78 % - Votes contre : 22 % Elu

: Votes pour : 87 % - Votes contre : 13 % Elu

: Votes pour : 100 % - Votes contre : 00 % Elu

(002) : Votes pour : 100 % - Votes contre : 00 % Elue

**Le conseil de copropriété est composé comme suit :**

**12: Votes pour la commission d'Urbanisme:**

Les candidatures doivent obligatoirement parvenir chez le syndic avant le 15 février de chaque année. Max. 6 personnes. Pour rappel, les candidats doivent être en ordre de paiement de charges et en ordre d'urbanisme.

Restent : -

Candidatures pour 3 ans :

Renouvellement de  : Votes pour : 100 % - Votes contre : 00 % Elu

Nouvelle candidature de  : Votes pour : 99 % - Votes contre : 1 % Elu

**Le conseil d'urbanisme est composé comme suit :**

**13 : Points mis à l'ordre du jour par la commission d'Urbanisme :** Voir annexes 4 à 12

**13/1 : Nouvelle structure du ROI :** (info) Annexe 4

L'assemblée approuve par 59 % des voix

Ont voté contre: 41 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**13/2 : Pompes à chaleur :** Approbation du texte : 50% Annexe 5

L'assemblée refuse par 63 % des voix

Ont voté pour: 37 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**13/3 : Panneaux solaires :** Approbation du texte : 50% Annexe 6

L'assemblée approuve par 53 % des voix

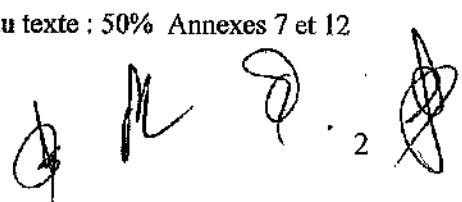
Ont voté contre: 47 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**13/4 : Gros chantiers :** (Voir également annexe 4 de la CU) Approbation du texte : 50% Annexes 7 et 12

L'assemblée approuve par 53 % des voix

Ont voté contre: 47 % des voix

 2

Se sont abstenus : voir détail des votes

**13/5 : Châssis :** Approbation du texte : 50% Annexe 8

L'assemblée approuve par 53 % des voix

Ont voté contre: 47 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**13/6 : Abris de bois :** Approbation du texte : 50% Annexe 9

L'assemblée approuve par 58 % des voix

Ont voté contre: 42 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**13/7 : Revêtement des terrasses à même le sol :** Approbation du texte : 50% Annexe 10

L'assemblée approuve par 56 % des voix

Ont voté contre: 44 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**13/8 : Affiche locations court séjour :** Approbation du texte : 50% Annexe 11

L'assemblée refuse par 57 % des voix

Ont voté contre: 43 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**14 : ROI 2025 Approbation** Le ROI est consultable sur le website de la copropriété Votes 50%

L'assemblée approuve le ROI 2025 par 95 % des voix

Ont voté contre: 5 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

Un exemplaire papier est disponible chez le syndic sur simple demande.

**15 : Demande de permis de construire sur dalle K15:** (Voir annexe 13) Votes

L'assemblée approuve le permis de K15 par 93 % des voix

Ont voté contre: 7 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**16: Déchets de cuisine :** (info) Il est constaté que de plus en plus de personnes jettent leurs déchets de cuisine hors des bungalows. Le soir, on entend des ravageurs venir manger ces déchets.

**17: Points mis à l'ordre du jour par**  (Annexe 14 )

Toutes les réponses se trouvent dans la loi sur les copropriétés et dans le règlement d'ordre intérieur du domaine (ROI)  n'est pas présent à l'assemblée ni représenté.

L'assemblée ne souhaite pas prendre part aux votes des points de .

**18: Cable TV sur Ecarlate :** La réception TV sur Ecarlate est très mauvaise voire impossible. Il y a lieu de prévoir le remplacement partiel du câble TV (travail en régie) (Votes 2/3)

L'assemblée approuve par 100 % des voix

Ont voté contre: 00 % des voix

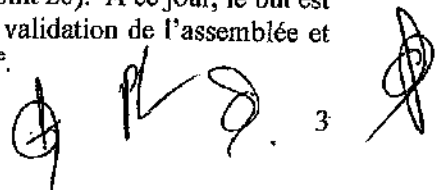
Se sont abstenus : voir détail des votes

**19: Dossier ARK:** (Voir annexes à la convocation 15 + Plans 15/1 et 15/2)

Donation des parcelles de ARK3 à l'ACP BONSOY, échange des parcelles dont est propriétaire ARK1 avec celles dont est propriétaire le Bonsoy et retrait/sortie de ARK1 de l'ACP Le Bonsoy.

Etat d'avancement du dossier – Rapport Sobersyndic et avocat Lambert – Perspectives – Fixation AGE en été 2025.

L'avocat de la copropriété Olivier Lambert est présent et fait rapport à l'assemblée de l'avancement des discussions avec ARK depuis les derniers mois. Le dossier avance et les négociations partent vers une individualisation de deux domaines distincts tant économiquement, juridiquement que techniquement. Le but des négociations est que ARK puisse développer son projet en dehors de la copropriété et que le Bonsoy puisse fonctionner comme il l'a toujours fait depuis des années. Il est précisé que le but est que le « vieux Bonsoy » puisse continuer à exister sans connaître de nouvelles constructions. Il est entre autre discuté de l'opportunité pour la copropriété de reprendre certaines zones qui appartiennent toujours à Immo Bonsoy et qui deviendraient des parties communes pour la copropriété et dont l'affectation sera à définir ultérieurement. La seule chose qui doit être votée ce jour est de confirmer les différents mandats des intervenants à sa voir le notaire Erneux et le conseil de copropriété (voir point 20). A ce jour, le but est de poursuivre l'élaboration du protocole d'accord qui devra être soumis à la validation de l'assemblée et qui sera une assemblée générale extraordinaire à valider à la majorité des 4/5<sup>ème</sup>.

 3

**20: Désignation d'un notaire :** Motion mise aux votes : « L'assemblée désigne le notaire [ ] Chée de Marche à 5101 Namur pour instrumenter la mise en conformité de l'acte de base et les actes dont question au point 19. » Votes 50%

L'assemblée approuve la désignation du notaire Erneux par 99 % des voix

Ont voté contre: 1 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**21 : Mandat à donner aux membres du conseil de copropriété : (votes 2/3)**

**Motion à voter :** L'AG donne mandat au conseil de copropriété pour l'avertissement des salages des routes, des vidanges de moloks et des interventions pour les entretiens du domaine. Ce mandat se fera sous l'autorité du syndic. Ce mandat est annuel.

L'assemblée approuve par 95 % des voix

Ont voté contre: 5 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**22. Evaluation et prolongation des autres fournisseurs habituels.**

Veolia Ex Suez-Sita (contrat de 3 ans), Engie-Electrabel, Avocat Mostin, AIG, AXA Insurance, Idées Vertes, Alphabatage, Coulon, Jauniaux, Chris Elec, R'D Garden, Warzee, Fincoeur (Pro Satellite), Bonne Loc...) (Discussions et décisions) (votes 50%) . Le syndic signale que si un propriétaire souhaite changer de fournisseur, il lui est loisible de présenter d'autres fournisseurs avant le 15 février de chaque année de manière à ce que le syndic puisse le faire figurer sur la convocation à l'AG avec le devis.

L'assemblée prolonge les fournisseurs habituels par 96 % des voix.

Ont voté contre la prolongation: 4 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**23. Etat du fonds de réserve. Cotisation complémentaire 2025.** Proposition : 120 € (Votes 50%)

L'assemblée approuve la cotisation 2025 au Fonds de réserve par 99% des voix.

Ont voté contre la liste: 1 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**24. Budget 2025:** Il faut y ajouter les divers et imprévus de 10. 200 € pour le porter à 346.756 €. De cette manière, les provisions trimestrielles pourront rester au même niveau qu'en 2024.

L'assemblée approuve le budget 2025 de 346.756 € par 100 % des voix.

Ont voté contre le budget: 00 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

**25. Provisions pour charges demandées en 2025 »:** idem 2024 = 300€ par trimestre. (votes 50 %)

L'assemblée approuve les provisions trimestrielles de 300 € pour 2025 par 100 % des voix.

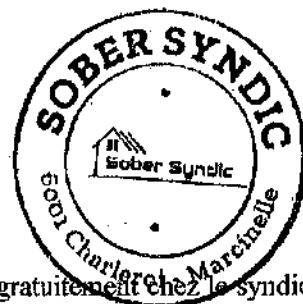
Ont voté contre la liste: 00 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

Fin d'assemblée à 17h15

Tous les documents concernant les points mis à l'ordre du jour ont pu être consultés gratuitement chez le syndic avant l'assemblée générale.

Les votes lors de l'AG ont été effectués par voie électronique avec résultats immédiats. Chaque boîtier a subi un contrôle d'entrée lors de la signature de la liste des présences.



**VERSLAG Algemene Vergadering 15/03/2025 Domaine du Bonsoy. BCE : 824511183**

De jaarlijkse algemene vergadering van de mede-eigenaars van het Domaine du Bonsoy gelegen te 5542 Blaimont (Hastière) vindt plaats op zaterdag 15 maart 2025 om 14u30 in de zaal van MIAVOYE, Rue souslieutenant Piérard, 1 5520 MIAVOYE (Opname van aanwezigheid vanaf 14 u).

NB: Rekening houdend met de talrijke punten en kandidaturen en om elke betwisting te vermijden evenals lange tellingen, is de stemming digitaal uitgevoerd via de firma Now.be. Het gaat om een modern, snel, efficiënt en onfeilbaar middel. Elke mede-eigenaar heeft een stembakje ontvangen bij het binnenkomen om in eer en geweten te stemmen. Elke stembakje is getest voor de stemmingen. De volledige resultaten van de stemming blijven bij dit verslag gevoegd met de details van de mede-eigenaars die tegen gestemd hebben of zich onthouden hebben.

## Agenda

**1: Aanwezigheid :**

De aanwezige en met een geldige volmacht vertegenwoordigde mede-eigenaars vormden samen 296 stemmen van de mede-eigendom op een totaal van 420 stemmen, of 70 %. Anderzijds zijn 173 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd op een totaal van 286 eigenaars, De AV is dus geldig gevormd en kan geldig beslissen.

**2: Benoeming van een voorzitter en een secretaris voor de vergadering:**

Mevrouw Isabelle Vastrade (Ocre 2) is aangeduid als voorzitter van de vergadering en SOBER SYNDIC srl (vertegenwoordigd door Christian LORETTE en Pierre LORETTE) als secretaris van de vergadering. Dit met unanimité, geen bezwaren.

**3: Jaarverslag van de syndicus:** het jaarverslag was in bijlage bij de uitnodiging gevoegd. (info)**4: Jaarverslag van de raad van mede-eigendom:** het jaarverslag was in bijlage bij de uitnodiging gevoegd.**5: Goedkeuring van de jaarrekening periode 1/1/2024 – 31/12/2024:** (stemming 50%)

De rekeningen werden nagezien door de raad van mede-eigendom. De rekeningen werden nagezien en goedgekeurd door de rekeningcommissaris (Fiduciaire Fidexco) op 05/02/2025. De rekeningen zijn op afspraak kosteloos in te zien bij de syndicus. De rekeningen zijn ook te consulteren op de website van het domein: bonsoydomaine.com. Een digitale versie van de rekeningen was op aanvraag gratis per e-mail verkrijgbaar. Resultaat van de stemming:

De vergadering keurt de rekeningen goed met 95 % van de stemmen.

Hebben tegen de goedkeuring van de rekeningen gestemd: 5 % van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

**6: Bestemming van het resterende saldo 2024 (Bonus 29.064,16 €):** Voorstel: Provisie 2025 voor een eventuele nieuwe basisakte te betalen (stemming 50%)

De vergadering keurt de voorgetelde bestemming van het resultaat goed met 99 % van de stemmen.

Hebben tegen de bestemming gestemd: 1% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

**7: Kwijting syndicus voor 2024 (stemming 50%)**

De vergadering geeft kwijting aan de syndicus met 97 % van de stemmen.

Hebben tegen de kwijting gestemd: 3% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

**8: Kwijting raad van mede-eigendom voor 2024 (stemming 50%)**

De vergadering geeft kwijting aan de raad van mede-eigendom met 97 % van de stemmen.

Hebben tegen de kwijting gestemd: 3 % van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

**9: Kwijting aan de Ucommissie voor 2024 (stemming 50%)**

De vergadering geeft kwijting aan de raad van mede-eigendom met 97 % van de stemmen.

Hebben tegen de kwijting gestemd: 3% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

**10: Herbenoeming van de rekeningcommissaris FIDEXCO (stemming 50%)**

De vergadering hernieuwt de commissaris van de rekeningen FIDEXCO met 100 % van de stemmen.

Hebben tegen de hernieuwing van de commissaris van de rekeningen gestemd: 0 % van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

**11: Vernieuwing van de raad van mede-eigendom:**

Ter herinnering: De kandidaturen moeten ieder jaar vóór 15/02 bij de syndicus zij ingediend. Jaarlijks herkiesbaar volgens de wet op de mede-eigendom. Max 6 personen. Kandidaten: uittredende leden van de

\_\_\_\_\_ (stemming 50% afzonderlijk/persoon)

Stemming (elke kandidaat stelt zich voor):

\_\_\_\_\_ n (122): stemmen voor: 78% - Stemmen tegen: 22 % - verkozen

\_\_\_\_\_ 5): stemmen voor: 87 % - Stemmen tegen: 13 % - verkozen

\_\_\_\_\_ : stemmen voor: 100% - Stemmen tegen: 0% - verkozen

\_\_\_\_\_ (002): stemmen voor: 100 % - Stemmen tegen: 0 % - verkozen

**12: Stemming voor de Urbanisatie Commissie:**

De kandidaturen moeten ieder jaar vóór 15/02 bij de syndicus zij ingediend. Max 6 personen. Blijven: DE

\_\_\_\_\_ (Jaune 11) -

\_\_\_\_\_

Stemming voor nieuwe kandidaten: (50%)

\_\_\_\_\_ 23): stemmen voor: 100 % - Stemmen tegen: 0% - verkozen

\_\_\_\_\_ 7): stemmen voor: 99 % - Stemmen tegen: 1% - verkozen

**13 : Punten gevraagd door de Ucommissie :**

**13/1 : Nieuwe structuur van de Intern Reglement : (info)**

**13/2 : Warmtepompen : Niet goedgekeurd.**

Stemming voor : 41 %

Stemming tegen : 63 %

Onthouding : zie bijlage

**13/3 : Zonnepanelen : Goedgekeurd.**

Stemming voor : 53 %

Stemming tegen : 47 %

Onthouding : zie bijlage

**13/4 : Grote werven : Goedgekeurd.**

Stemming voor : 53 %

Stemming tegen : 47 %

Onthouding : zie bijlage

**13/5 : Raamkozijnen : Goedgekeurd.**

Stemming voor : 53 %

Stemming tegen : 47 %

Onthouding : zie bijlage

**13/6 : Houtkotjes :**

Stemming voor : 58 % Goedgekeurd.

Stemming tegen : 42 %

Onthouding : zie bijlage

**13/7 : Bekleding van terrassen op volle grond : Goedgekeurd.**

Stemming voor : 56 %

Stemming tegen : 44 %

Onthouding : zie bijlage

**13/8 : Affiche korte verblijven : Niet goedgekeurd**

Stemming voor : 43 %

Stemming tegen : 57 %

Onthouding : zie bijlage

**14: ROI 2025 Goedkeuring** Zichtbaar op de website ROI

Stemming voor : 95 % Goedgekeurd.

Stemming tegen : 5 %

Onthouding : zie bijlage

**15: Bouwvergunning op dalle Kangouroux 15 :**

Stemming voor : 93 % Goedgekeurd

Stemming tegen : 7 %

Onthouding : zie bijlage

**16. Keukenafval:** (info) Er wordt opgemerkt dat steeds meer mensen hun keukenafval buiten de bungalows gooien. 'S avonds horen we ratten dit afval komen eten

**17/ Punten gevraagd door  (Ocre 8)**

Alle antwoorden zijn te vinden in de wet op de mede-eigendom en in het interne reglement van het domein (ROI). Men moet dus voor deze punt niet stemmen.  is niet aanwezig !

**18: Cable TV op Ecarlate :** De TV-ontvangst op Ecarlate is zeer slecht of zelf onmogelijk.

Motie ter stemming : « De AV tekend akkoord voor de vervanging van kabeltelevisie op Ecarlate »

Stemming voor : 100 %

Stemming tegen : 0 %

Onthouding : zie bijlage

**19: ARK-dossier:**

Schenking van percelen van ARK3 aan BONSOY, uitwisseling van percelen die eigendom zijn van ARK1 met die van Bonsoy en uittreding van ARK1 van ACP Le Bonsoy. Voortgang dossier – Sobersyndic rapport en advocaat Lambert – Vooruitzichten – AV setting in zomer 2025.

De advocaat van de mede-eigendom Olivier Lambert is aanwezig en brengt aan de vergadering verslag uit over de voortgang van de gesprekken met ARK de afgelopen maanden. Het dossier gaat voor en de onderhandelingen evolueren in de richting van een individualisering van twee verschillende domeinen, economisch, juridisch en technisch. Het doel van de onderhandelingen is dat ARK haar project buiten de mede-eigendom kan ontwikkelen en dat Bonsoy kan opereren zoals het al jaren altijd doet. Er wordt gespecificeerd dat het doel is dat 'oude Bonsoy' zonder nieuwbouw kan blijven bestaan. Het gaat onder meer om het bespreken van de mogelijkheid voor de mede-eigendom om bepaalde gebieden over te nemen die nog steeds eigendom zijn van Immo Bonsoy en die gemeenschappelijke delen voor de mede-eigendom zouden worden en waarvan de toewijzing later zal worden bepaald. Het enige waarover vandaag moet worden gestemd, is de bevestiging van de verschillende mandaten van de belanghebbenden bij notaris Erneux en de mede-eigendomsraad (zie punt 20). Tot op heden is het doel om de ontwikkeling voort te zetten van het mede-eigendom van overeenstemming, dat ter validatie moet worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering en dat een buitengewone algemene vergadering zal zijn die moet worden bekrachtigd met een 4/5

meerderheid.

**20: Benoeming van een notaris:** Voorstel ter stemming gebracht: "De vergadering benoemt notaris Pierre Yves ERNEUX Chée de Marche te 5101 Namen om uitvoering te geven aan de naleving van de basisakte en de handelingen vermeld in punt 19."

Stemming voor : 99 %

Stemming tegen : 1 %

Onthouding : zie bijlage

**21: Mandaat te geven aan de leden van de raad van mede-eigendom: (stemming 2/3)**

**Motie ter stemming:** De AV geeft mandaat aan de raad van mede-eigendom tot het opdracht geven aan de strooidienst, voor het ledigen van de Moloks en voor de tussenkomsten voor het onderhoud van het domein. Dit mandaat wordt uitgevoerd onder het gezag van de syndicus. Dit mandaat geldt voor één jaar.

Stemming voor : 95 %

Stemming tegen : 5 %

Onthouding : zie bijlage

**22: Verlenging van de andere vaste leveranciers: (stemming 50%)**

Veolia (3 ans), Engie-Electrabel, AIG, AXA Insurance, Alphabatage, Chris Elec, Coulon, Jauniaux, Warzee, FT Sattelite Fincoeur, Avocats Mostin et Lambert, Bonne Loc,...

Stemming voor : 96 %

Stemming tegen : 4 %

Onthouding : zie bijlage

**23: Reservefonds: (stemming 50%)**

Bijkomende aanrekening 2025: voorstel 120 €

Stemming voor : 99 %

Stemming tegen : 1 %

Onthouding : zie bijlage

**27: Goedkeuring budget 2025: idem 2024 (stemming 50 %)**

Budget onderhevig aan verhogingen in functie van de beslissingen genomen tijdens de AV.

Stemming voor : 100 %

Stemming tegen : 0 %

Onthouding : zie bijlage

**28. Voorschotten voor de kosten voor 2025: (stemming 50 %)**

Voorstel idem 2024 = 300 € per trimester. Bedrag ongewijzigd sinds 7 jaar ondanks de inflatie.

Stemming voor : 100 %

Stemming tegen : 0 %

Onthouding : zie bijlage

**De stemming op de AV zal digitaal gebeuren, met onmiddellijk resultaat.**

**Elk stembakje wordt gecontroleerd bij het binnenkomen. Direkt vertaling.**



**Point n°3**

**Modification du ROI concernant les panneaux solaires (remplace les paragraphes 4 à 6 de l'article 9 §3)**

Texte d'introduction du point à l'AG :

Vu la taille limitée des toitures dans le Bonsoy, la commission propose de permettre la pose de panneaux solaires sur l'ensemble de la surface de la toiture et donc de supprimer l'exigence de garder une zone libre de 60 cm entre le bord du pignon et les panneaux solaires.

Texte du point soumis au vote :

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est acceptée exclusivement sur les toitures et sous les conditions suivantes :

- Le revêtement des panneaux doit être noir ;
- Les panneaux doivent être de format rectangulaire et posés verticalement (le plus petit côté doit être parallèle aux gouttières et au faîte du toit) ;
- Les encadrements et profils doivent obligatoirement être de couleur noire ;
- L'installation sera réalisée par un installateur agréé selon les normes d'usage.

Les revêtements de panneaux bleutés et/ou les cadres et profils en couleur inox ou galvanisés sont interdits. Il est également interdit d'abattre des arbres pour permettre la pose de panneaux solaires. De même, il est interdit de poser des panneaux solaires sur une façade, sur un poteau dans le domaine collectif ou sur les terrasses.

S'agissant d'une modification de l'esthétique des bâtiments, chaque projet fera l'objet d'une demande d'autorisation écrite préalable auprès du syndic. Cette demande doit être accompagnée d'un croquis ou d'un plan coté, mentionnant les couleurs des revêtements, cadres et profils. Le syndic transmettra cette demande pour avis à la commission d'urbanisme, qui se prononcera après une visite sur place afin de vérifier que la pose des panneaux solaires ou photovoltaïques respecte bien l'environnement et l'harmonie des lieux.

**Wijziging van het Intern Reglement met betrekking tot zonnepanelen  
(vervangt de paragrafen 4 tot 6 van artikel 9 §3)**

Inleidende tekst van het agendapunt op de AV:

Gezien de beperkte grootte van de daken in Bonsoy, stelt de Commissie voor om de plaatsing van zonnepanelen over het volledige dakoppervlak toe te staan en de eis om een vrije zone van 60 cm tussen de rand van de gevel en de zonnepanelen te behouden, te schrappen.

Tekst van het punt dat ter stemming wordt voorgelegd:

De installatie van zonnepanelen of fotovoltaïsche panelen is uitsluitend toegestaan op de daken en onder de volgende voorwaarden:

- De bekleding van de panelen moet zwart zijn;

- De panelen moeten rechthoekig van formaat zijn en verticaal worden geplaatst (de kortste zijde moet evenwijdig lopen aan de dakgoten en de nok van het dak);
- De omlijstingen en profielen moeten verplicht zwart van kleur zijn;
- De installatie moet worden uitgevoerd door een erkende installateur volgens de geldende normen.

Panelen met een blauwachtige bekleding en/of omlijstingen en profielen in inox of gegalvaniseerde kleur zijn verboden. Het is ook verboden om bomen te kappen om de installatie van zonnepanelen mogelijk te maken. Eveneens is het verboden om zonnepanelen te plaatsen op een gevel, op een paal in het gemeenschappelijk domein of op de terrassen.

Aangezien dit een wijziging betreft van de esthetiek van de gebouwen, moet elk project voorafgaand worden goedgekeurd door middel van een schriftelijke vergunningsaanvraag bij de Syndicus. Deze aanvraag moet vergezeld gaan van een schets of een plan met afmetingen, waarin de kleuren van de bekleding, omlijstingen en profielen worden vermeld. De Syndicus zal deze aanvraag voor advies doorsturen naar de Stedenbouwkundige Commissie, die na een plaatsbezoek zal beoordelen of de installatie van de zonnepanelen of fotovoltaïsche panelen in overeenstemming is met de omgeving en de harmonie van het domein.

**Approuvé AGO 15/03/2025**

**Goedgekeurd AV 15/03/2025**

7  
Approuvé AGO 15/03/2025

Goedgekeurd AV 15/03/2025

**Point n°4**

**Ajout en annexe du ROI du Règlement concernant les gros chantiers (ajout en annexe du ROI)**

Texte d'introduction du point à l'AG :

En prévision d'éventuels projets de construction de maison sur les dalles existantes du domaine et appartenant à divers copropriétaires, la Commission a préparé un "Règlement concernant les gros chantiers" afin de préserver les intérêts de la copropriété lors de ce type de chantier. Ces prescriptions s'appliquent UNIQUEMENT aux travaux :

- Ayant potentiellement un impact sur le bien commun de la copropriété : le sol, les routes, les chemins, les arbres, le mobilier commun, les aménagements, ... ;
- Ayant potentiellement un impact sur l'usage normal du site par les copropriétaires : bruit, poussière, salissure des voiries, coupures d'eau et/ou d'électricité, égouttage... ;
- Ayant potentiellement un impact sur le fonctionnement normal du domaine : circulation dans le site, stationnement des véhicules, zones provisoires de stockage.

**Toevoeging in bijlage van het Intern Reglement van het Reglement betreffende grote werven (toevoeging in bijlage van het Intern Reglement).**

Inleidende tekst van het agendapunt op de AV:

Ter voorbereiding op mogelijke bouwprojecten van woningen op de bestaande betonnen platen van het Domein, die eigendom zijn van verschillende mede-eigenaars, heeft de Commissie een "Reglement betreffende grote werven" opgesteld om de belangen van de mede-eigendom tijdens dit soort werven te beschermen. Deze voorschriften zijn UITSLUITEND van toepassing op werkzaamheden die:

- Potentieel impact hebben op het gemeenschappelijke goed van de mede-eigendom: de bodem, wegen, paden, bomen, gemeenschappelijk meubilair, voorzieningen, enz.;
- Potentieel impact hebben op het normale gebruik van de site door mede-eigenaars: geluidsoverlast, stof, bevuilding van wegen, onderbrekingen van water- en/of elektriciteitsvoorziening, riolering, enz.;
- Potentieel impact hebben op de normale werking van het Domein: verkeer binnen de site, parkeren van voertuigen, tijdelijke opslagzones.

Note pour le Syndic : Règlement concernant les gros chantiers en FR et en NL à joindre à la convocation.

## Point n°5

### Modification du ROI concernant les châssis (remplace les paragraphes 2 à 4 de l'article 9 §5)

#### Texte d'introduction du point à l'AG :

La Commission constate une disparité grandissante dans les teintes des châssis des maisons qui est peu conforme à la cohérence et à l'esthétique du Domaine (châssis brun-rouge, châssis PVC imitation bois bas de gamme,...). La Commission propose une adaptation du ROI concernant les châssis.

#### Texte du point soumis au vote :

Les châssis peuvent être remplacés par des châssis en bois, en aluminium ou en PVC, de couleurs noir mat ou brun foncé mat (par exemple RAL 8019). Si le copropriétaire souhaite placer des châssis brun foncé, il soumettra un échantillon de la teinte avec sa demande d'avis urbanistique. Tous les châssis ont la même teinte. Les maisons qui ont actuellement des châssis d'autres couleurs pourront conserver ces châssis jusqu'à leur remplacement ou remise en peinture. Le choix de la couleur intérieure des profils de châssis est libre.

La pose de tout type de volets extérieurs, y compris les volets à enroulement, est interdite. La pose de tout type de barreaux extérieurs est interdite (portes et fenêtres.)

La division des châssis, portes et fenêtres doit être maintenue en respectant leur dessin initial. Le format initial des vitrages doit également être respecté.

L'ajout de croisillons, y compris ceux intégrés dans le double vitrage, est strictement interdit. L'installation d'une porte pleine en remplacement d'une porte vitrée n'est pas autorisée. Toutefois, les portes pleines installées lors de la conception de certains rares bungalows restent bien évidemment conformes.

### Wijziging van het Intern Reglement met betrekking tot raamkozijnen (vervangt de paragrafen 2 tot 4 van artikel 9 §5)

#### Inleidende tekst van het agendapunt op de AV:

De Commissie stelt vast dat er een groeiende verscheidenheid is in de tinten van de raamkozijnen van de woningen, wat niet in lijn is met de samenhang en esthetiek van het Domaine (bruin-rode raamkozijnen, PVC-kozijnen met goedkope houtimitatie, enz.). De Commissie stelt een aanpassing van het Intern Reglement voor met betrekking tot de raamkozijnen.

#### Tekst van het punt dat ter stemming wordt voorgelegd:

Raamkozijnen mogen worden vervangen door kozijnen in hout, aluminium of PVC, in matzwarte of donkerbruine matte kleuren (bijvoorbeeld RAL 8019). Indien de mede-eigenaar kiest voor donkerbruine kozijnen, moet hij een staal van de kleur voorleggen bij zijn aanvraag voor stedenbouwkundig advies. Alle raamkozijnen van een woning moeten dezelfde kleur hebben.

**Approuvé AGO 15/03/2025**

**Goedgekeurd AV 15/03/2025**

8/11

Woningen die momenteel kozijnen in andere kleuren hebben, mogen deze behouden totdat ze worden vervangen of herschilderd. De keuze van de binnenkleur van de kozijnprofielen is vrij.

Het plaatsen van enig type buitenluiken, inclusief rolluiken, is verboden. Ook het plaatsen van enig type buitenroosters (op deuren en ramen) is verboden.

De indeling van de raamkozijnen, deuren en ramen moet behouden blijven volgens het oorspronkelijke ontwerp. Ook de oorspronkelijke afmetingen van het glas moeten worden gerespecteerd.

Het toevoegen van roedes, inclusief roedes geïntegreerd in dubbel glas, is strikt verboden.

Het plaatsen van een volledig dichte deur ter vervanging van een glazen deur is niet toegestaan. Volledig dichte deuren die oorspronkelijk zijn geïnstalleerd bij de bouw van bepaalde zeldzame bungalows blijven uiteraard conform.

9  
**Approuvé AGO 15/03/2025**

**Goedgekeurd AV 15/03/2025**

## **Point n°6**

### **Modification du ROI concernant les abris à bois (remplace l'article 9 §6)**

#### Texte d'introduction du point à l'AG :

Des propriétaires se plaignent du vol de bûches dans les réserves à bois. Selon le ROI, les réserves à bois doivent rester ouvertes. La Commission estime toutefois qu'il est possible de placer un grillage métallique rigide vert ou noir pour se prémunir des vols. Nous proposons d'adapter le ROI en ce sens. Pour des questions de bon aménagement des lieux, nous proposons également de limiter la taille des abris à bois.

#### Texte du point soumis au vote :

Le stockage d'une réserve de bois se fera en priorité sous les terrasses. Les bûches seront rangées de manière propre et ordonnée.

Pour les bungalows qui n'ont pas de terrasse en balcon, il est exceptionnellement autorisé, après avoir obtenu l'autorisation écrite du syndic, de stocker les bûches dans un abri à bûches selon l'un des modèles présentés ci-dessous. L'emplacement sera fixé en accord avec la Commission d'urbanisme.

PHOTO 1 ou PHOTO 2 (voir photo dans le ROI version 2021)

L'abri à bois devra répondre aux conditions suivantes :

- Hauteur maximale : 1,70 m
- Profondeur maximale : 0,5 m
- Capacité maximale : 2 stères par bungalow
- Couverture supérieure réalisée en bois noir ou brun foncé, ou en ardoises naturelles gris foncé (l'utilisation de tôles métalliques, bâches, feuilles en plastique, etc., est interdite)
- L'usage de palettes pour construire l'abri à bois est interdit

Pour prévenir le vol de bûches, il est autorisé d'installer un grillage métallique rigide, de couleur verte ou noire. Ce dispositif devra être réalisé de manière simple, robuste et discrète (charnières fixées directement sur le treillis métallique rigide, fermeture par un petit cadenas). La fermeture des réserves à bois à l'aide de portes grillagées préfabriquées avec encadrement métallique n'est pas autorisée.

Les réserves sont destinées exclusivement au stockage de bois et doivent rester propres et bien ordonnées.

### **Wijziging van het Intern Reglement met betrekking tot houtopslagen (vervangt artikel 9 §6)**

#### Inleidende tekst van het agendapunt op de AV:

Sommige eigenaars klagen over de diefstal van houtblokken uit de houtopslagen. Volgens het Intern Reglement moeten de houtopslagen open blijven. De Commissie is echter van mening dat het

mogelijk is om een stevig metalen raster in groene of zwarte kleur te plaatsen om diefstal te voorkomen. We stellen voor om het Intern Reglement dienovereenkomstig aan te passen. Om de inrichting van de omgeving te behouden, stellen we ook voor om de grootte van de houtopslagen te beperken.

Tekst van het punt dat ter stemming wordt voorgelegd:

Opslag van houtreserves gebeurt bij voorkeur onder de terrassen. De houtblokken moeten netjes en ordelijk worden gestapeld.

Voor bungalows zonder balkonterras is het uitzonderlijk toegestaan, na schriftelijke toestemming van de Syndicus, om de houtblokken op te slaan in een houtopslag volgens een van de onderstaande modellen. De locatie zal worden vastgesteld in overleg met de Stedenbouwkundige Commissie.

FOTO 1 of FOTO 2 (zie foto's in de versie 2021 van het Intern Reglement).

De houtopslag moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Maximale hoogte: 1,70 m
- Maximale diepte: 0,5 m
- Maximale capaciteit: 2 stères per bungalow
- Bovenbekleding: uitgevoerd in zwart of donkerbruin hout, of in donkergrijze natuurleien (gebruik van metalen platen, zeilen, plastic folie, enz. is verboden)
- Het gebruik van pallets voor de constructie van de houtopslag is verboden

Om diefstal van houtblokken te voorkomen, is het toegestaan om een stevig metalen raster in groene of zwarte kleur te plaatsen. Deze voorziening moet eenvoudig, robuust en discreet zijn uitgevoerd (scharnieren rechtstreeks bevestigd aan het metalen raster en afsluiting met een klein hangslot). Het afsluiten van de houtopslagen met prefab metalen hekdeuren met een metalen omlijsting is niet toegestaan.

De houtopslagen zijn uitsluitend bestemd voor de opslag van hout en moeten steeds schoon en ordelijk worden gehouden.

10

**Approuvé AGO 15/03/2025**

**Goedgekeurd AV 15/03/2025**

**Point n°7**

**Ajout au ROI concernant le revêtement des terrasses à même le sol (ajout d'un paragraphe à l'article 9 §4)**

Texte d'introduction du point à l'AG :

Le ROI ne prévoit rien en matière revêtement de sol pour les terrasses à même le sol. La Commission propose donc d'ajouter le paragraphe suivant à ce sujet.

Texte du point soumis au vote :

Pour les terrasses à même le sol, le revêtement sera mat, uni (pas d'effet marbré) et de teinte gris béton ou gris pierre bleue. Les carrelages intérieurs de type salle de bain ou cuisine sont proscrits.

**Toevoeging aan het Intern Reglement met betrekking tot de bekleding van terrassen op volle grond (toevoeging van een paragraaf aan artikel 9 §4)**

Inleidende tekst van het agendapunt op de AV:

Het Intern Reglement voorziet momenteel niets met betrekking tot de vloerbekleding van terrassen op volle grond. De Commissie stelt daarom voor om de volgende paragraaf toe te voegen.

Tekst van het punt dat ter stemming wordt voorgelegd:

Voor terrassen op volle grond moet de bekleding mat zijn, effen van kleur (geen marmer-effect) en in een tint van beton-grijs of blauwsteen-grijs. Binnenhuisvloeren zoals badkamer- of keukentegels zijn verboden.



SOBER - Christian Lorette <christian.lorette@sober.be>



À : ☒ Cassandra Demuynck

Jeu 16/10/2025 14:50

**i** Vous y avez répondu le Jeu 16/10/2025 14:56

Bonjour,

Les charges sont de 300 € par trimestre et 120 € par an pour le fonds de réserve.

Bien cordialement.

Christian LORETTE

**SOBER SYNDIC srl**

Place de la Villette, 11

6001 Charleroi-Marcinelle

071/36.35.70



Bien à vous,

Cassandra Demuynck - Emla Immobilière SRL

*AVERTISSEMENT - Cet e-mail et toute pièce jointe peuvent contenir des informations confidentielles et destinées à un usage autorisé uniquement par le ou les destinataires prévus. Si vous n'êtes pas un destinataire prévu, vous ne devez pas lire, copier, divulguer, conserver le contenu ni communiquer cet e-mail à une autre partie. Si vous avez reçu l'e-mail par erreur, veuillez en supprimer et détruire toutes les copies. La sécurité totale, la confidentialité et l'intégrité des e-mails ne peuvent en aucun cas être garanties ; l'expéditeur ne peut être tenu responsable des dommages consécutifs à l'utilisation du courrier électronique (contamination virale, interception, altération des transmissions, etc.).*

**De :** SOBER - Christian Lorette <[christian.lorette@sober.be](mailto:christian.lorette@sober.be)>

**Envoyé :** jeudi 16 octobre 2025 14:32

**À :** Cassandra Demuynck <[cassandra@emla-immo.be](mailto:cassandra@emla-immo.be)>

**Objet :** RE: Nos réf./Love Story 2 - Vos réf./ Domaine du Bonsoy - Demande de renseignements

Vos ref:

nos ref: **G02**

16-10-25

Cher Maître,

**Concerne: Parc Résidentiel " DOMAINE DU BONSOY" à HASTIERE (Blaimont)**

**Vente GRISAILLE 02**

*Faisant suite à votre demande, et conformément à l'article 3.94 §§ 1 et 2 du code civil, je vous prie de bien vouloir prendre note des réponses aux questions:*

1°/ Coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale des co-propriétaires avant la date de transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date: néant.

2°/ Frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date: néant.

3°/ Dettes certaines dues par l'association des co-propriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date: néant.

**Nous vous communiquons également les éléments suivants:**

1. Montant du fonds de réserve de la co-propriété:	<b>237804,00</b> €uros
2. Sommes qui sont encore dues par le vendeur:	<b>1340,24</b> €uros

Il y a lieu de prévoir 3,26 € par jour à partir du 1/1/2026 + 38 € de frais de cloture.

Merci de nous confirmer que le montant sera prélevé à l'acte à moins que le vendeur puisse montrer une preuve de paiement.

**Ce montant doit être payé sur le compte de la copropriété BE32 0689 0303 8402**

3. Tous les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale des co-propriétaires avant la date de transmission sont actuellement en cours.

**4. La date de la prochaine assemblée générale des co-propriétaires fixée le 18/10/2025**

5. Le n° au registre des personnes morales est 0824.511.183

6. Il n'y a pas de citerne à mazout dans la copropriété.

7. Procédure judiciaire: il ya une demande d'annulation de certains points de l' AGE du 1/10/2022 et de l' AGO du 18/03/2023 ainsi qu'une citation en annulation des points de l' AG du 15/3/2025 par ARK

8. Au cas où une boîte aux lettres a été achetée pour ce bungalow, il s'agit d'un immeuble par destination et par conséquent elle fait partie intégrante de la vente. En aucun cas l'ancien propriétaire ne peut conserver la propriété de la boîte aux lettres.

Conformément à la mise en conformité de copropriété et aux termes de notre contrat de syndic, l'indemnité pour frais de recherches, de calculs et de transmission des éléments de la présente s'élève forfaitairement à **175 €** . Conformément à ce même point, ce montant sera débité de son compte

avec communication:

Ce montant étant à charge du vendeur.

Vous trouverez également toutes les informations concernant le domaine sur le website:

[bonsoydomaine.com](https://bonsoydomaine.com)

**Merci de signaler à l'acheteur qu'il est impératif de prendre contact avec nos bureaux dès l'acte passé.**

**La prochaine assemblée générale ordinaire est fixée le 18 octobre 2025.**

En annexe, veuillez trouver:

- Copie des 3 derniers PV des assemblées générales
- Comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2024 (Bilan + détail des charges )
- ROI

**Une assemblée générale extraordinaire se tiendra le 18/10/2025**

Restant à votre disposition, nous vous prions de croire, en l'expression de nos sentiments  
les meilleurs

# Règlement d'Ordre Intérieur et d'Urbanisme du Domaine du Bonsoy à Blaimont

Version coordonnée mars 2025

*Le présent règlement est la seule version du Règlement d'Ordre Intérieur et d'Urbanisme (ROI & urba) du Domaine du Bonsoy en vigueur. Il remplace toutes les versions précédentes. Il contient toutes les décisions approuvées lors des différentes assemblées générales jusqu'à et y compris l'AG de mars 2025. Le présent règlement n'entrera en vigueur qu'après validation par l'Assemblée générale de mars 2025.*

*Le présent règlement a été déposé à l'Échevinat de l'Urbanisme de la Commune de Hastière. Il pourra toujours être amendé ou modifié par une prochaine Assemblée générale.*

*Règlement rédigé (et à respecter) en français, qui est administrativement et juridiquement de vigueur. Traduction libre en néerlandais.*



# TABLE DES MATIÈRES

<b>SECTION A : La copropriété</b>	<b>3</b>
Article 1 – Objet	4
Article 2 – L'assemblée générale	4
Article 3 – Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire	4
Article 4 – Le syndic	4
Article 5 – Le commissaire aux comptes	6
Article 6 – Le conseil des copropriétaires	7
Article 7 – La commission d'urbanisme	7
<b>SECTION B : Règlement d'urbanisme</b>	<b>8</b>
Article 8 – La jouissance	9
Article 9 – Demande de modification d'un bungalow et/ou de sa terrasse	9
§1. Les chenaux	10
§2. La cheminée	10
§3. Le fronton, les fenêtres de toiture et panneaux solaires ou voltaïques et les toitures	10
§4. Les terrasses	11
§5. Les maçonneries et les châssis, portes et fenêtres	12
§6. Les réserves extérieures à bois	13
§7. Les annexes fermées (kots)	13
Article 10 – Constructions sur dalles vides dans le domaine	13
Article 11 – Respect du relief et sauvegarde du caractère forestier du Domaine du Bonsoy	13
Article 12 – Entretien des bungalows	15
Article 13 – Respect des parties communes	15
Article 14 – Enseigne, publicité, objets ménagers	17
<b>SECTION C : Règlement de vie en communauté</b>	<b>18</b>
Article 15 – Déchets - Usage des poubelles collectives	19
Article 16 – Matières dangereuses, nocives, irritantes, mode de chauffage	19
Article 17 – Animaux domestiques	19
Article 18 – Antennes et paraboles	20
Article 19 – La circulation	20
Article 20 – Sports et jeux. Festivités	20
Article 21 – Repos	21
Article 22 – Impositions aux tiers - Locataires	21
<b>SECTION D : Sanctions</b>	<b>23</b>
Article 23 – Sanctions	24
Article 24 – Relevé des infractions urbanistiques – Expert chargé de constater les infractions	24
Article 25 – Relevé des infractions aux règles d'hygiène et de propreté	24
<b>SECTION E : Annexes</b>	<b>25</b>
Annexe 1 - Cahier des charges du syndic de la copropriété Domaine du Bonsoy	26
Annexe 2 – Fiche urbanistique n° 1 : Prescriptions urbanistiques à respecter pour toutes nouvelles constructions sur dalle existante en béton	33
Annexe 3 – Fiche urbanistique n° 2 : Prescriptions urbanistiques à respecter pour toutes nouvelles constructions (hors dalles)	35

# SECTION A : La copropriété

## Article 1 – Objet

Le règlement d'ordre intérieur contient les lignes de conduite rendant possible le bon fonctionnement et l'utilisation équitable des services et parties communes du domaine. Il reprend l'arrangement des droits et obligations des copropriétaires mentionnés dans le règlement de la copropriété. Il règle notamment le droit de visite journalier des parties privatives et communes par les copropriétaires ainsi que celui des copropriétaires et des locataires réciproquement.

## Article 2 – L'assemblée générale

En application et en complément des dispositions légales, les dispositions suivantes s'appliquent à l'assemblée générale :

- L'assemblée générale (AG) se tiendra tous les ans entre le 8 et le 23 mars ;
- Le délai pour inscrire les points à l'ordre du jour pour cette AG est fixé au 15 février de chaque année ;
- La convocation et l'ordre du jour de l'AG sont transmis par voie électronique – sur papier pour les copropriétaires sans adresse e-mail - à chaque copropriétaire conforme le délai prévu dans la Loi ;
- L'AG fonctionne conforme aux dispositions légales et avec les pouvoirs prévus dans la Loi ;
- Le rapport de l'AG est transmis par voie électronique à tous les copropriétaires dans un délai de 14 jours après l'AG.

## Article 3 – Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire

Le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire est fixé à dix mille euros.

À partir qu'une mise en concurrence est obligatoire, la procédure de négociation est également d'application.

## Article 4 – Le syndic

En application et en complément des dispositions légales, les dispositions suivantes s'appliquent au syndic :

§1. Le mode de nomination du syndic est le suivant :

1° Si le contrat ou le mandat judiciaire du syndic prend fin, la nomination d'un syndic sera mise à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire annuelle à la fin du contrat ou du mandat du syndic.

2° Si le syndic dont le mandat prend fin aspire à un nouveau mandat, sa candidature et la durée du nouveau mandat sont soumises au vote de l'assemblée générale. La candidature détaillée, accompagnée d'un aperçu clair des honoraires, est jointe à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

S'il est élu, le syndic recevra un nouveau mandat conformément à la décision de l'assemblée générale.

3° Si le syndic dont le mandat prend fin n'est pas élu comme décrit ci-dessous, une assemblée générale extraordinaire est organisée dans les trois mois suivants, au cours de laquelle la nomination d'un syndic est inscrite à l'ordre du jour.

Le conseil des copropriétaires s'assure de la candidature d'au moins 2 syndics. Chaque copropriétaire peut présenter la candidature d'un syndic dans le délai légal pour faire inscrire des points à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Les candidatures détaillées, accompagnées d'un aperçu clair des honoraires, sont jointes à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

La candidature des syndics et la durée du mandat sont soumises au vote de l'assemblée générale. Le syndic qui est élu reçoit un mandat conformément à la décision de l'assemblée générale.

4° Si le syndic dont le mandat prend fin n'aspire pas à un nouveau mandat, le conseil des copropriétaires s'assure de la candidature d'au moins 2 syndics. Chaque copropriétaire peut présenter la candidature d'un syndic dans le délai légal pour faire inscrire des points à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Les candidatures détaillées, accompagnées d'un aperçu clair des honoraires, sont jointes à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

La candidature des syndics et la durée du mandat sont soumises au vote de l'assemblée générale. Le syndic qui est élu reçoit un mandat conformément à la décision de l'assemblée générale.

5° Si le syndic lui-même démissionne ou si l'assemblée générale le révoque, une assemblée générale extraordinaire est organisée dans les trois mois suivant la démission, au cours de laquelle la nomination d'un syndic est inscrite à l'ordre du jour.

Le conseil des copropriétaires s'assure de la candidature d'au moins 2 syndics. Chaque copropriétaire peut présenter la candidature d'un syndic dans le délai légal pour faire inscrire des points à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Les candidatures détaillées, accompagnées d'un aperçu clair des honoraires, sont jointes à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

La candidature des syndics et la durée du mandat sont soumises au vote de l'assemblée générale. Le syndic qui est élu reçoit un mandat conformément à la décision de l'assemblée générale.

6° Si un syndic est désigné par décision de l'assemblée générale, un contact sera conclu entre ce syndic et l'association des copropriétaires, conformément aux dispositions légales et réglementaires et conformément au 'Cahier des charges du syndic de la copropriété du Domaine du Bonsoy joint au présent règlement. Cette annexe fait intégralement partie du présent règlement.

7° Si un syndic est désigné par décision de justice, les dispositions du jugement et les dispositions légales et réglementaires seront suivies.

8° Chaque candidat syndic doit préalablement confirmer par écrit les dispositions légales et réglementaires ainsi que les dispositions du 'Cahier des charges du syndic de la copropriété du Domaine du Bonsoy joint au présent règlement. Cette annexe fait intégralement partie du présent règlement.

§2. Concernant l'étendue des pouvoirs du syndic, nous référons aux dispositions légales et aux dispositions du 'Cahier des charges du syndic de la copropriété Domaine du Bonsoy joint au présent règlement. Cette annexe fait intégralement partie du présent règlement.

§3. Concernant la durée du mandat du syndic et les modalités du renouvellement éventuel de son contrat, nous référons aux dispositions légales.

§4. 1° En ce qui concerne les détails de l'éventuelle résiliation du contrat du syndic, tant le syndic que l'assemblée générale peuvent résilier le contrat à tout moment. Dans les deux cas, dans les trois mois suivant la démission, une assemblée générale extraordinaire sera organisée par le syndic, au cours de laquelle la nomination d'un nouveau syndic sera inscrite à l'ordre du jour. La période allant jusqu'au jour de cette assemblée générale inclus est considérée comme la période de préavis du syndic.

2° Si la cause de la démission est due à une négligence grave ou à une faute lourde soit du syndic, soit de l'association des copropriétaires, la démission du syndic prend effet immédiatement sans préavis ni indemnité. Dans ce cas, le conseil des copropriétaires prendra l'initiative d'organiser une assemblée générale extraordinaire dans les trois mois suivant la démission, au cours de laquelle la nomination d'un nouveau syndic sera mise à l'ordre du jour.

Le conseil des copropriétaires s'assure de la candidature d'au moins 2 syndics. Chaque copropriétaire peut présenter la candidature d'un syndic dans le délai légal pour faire inscrire des points à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Les candidatures détaillées, accompagnées d'un aperçu clair des honoraires, sont jointes à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

La candidature des syndics et la durée du mandat sont soumises au vote de l'assemblée générale. Le syndic qui est élu reçoit un mandat conformément à la décision de l'assemblée générale.

§5. Les obligations consécutives à la fin de la mission du syndic sont mentionnées dans le 'Cahier des charges du syndic de la copropriété du Domaine du Bonsoy annexée à ce règlement. Cette annexe fait pleinement partie de ce règlement.

#### Article 5 – Le commissaire aux comptes

En application et en complément des dispositions légales, les dispositions suivantes s'appliquent au commissaire aux comptes :

Le commissaire établit un rapport écrit et circonstancié sur les comptes annuels et sur le rapport de gestion, comprenant :

- Une introduction, qui contient au moins l'identification des comptes annuels ainsi que le référentiel comptable appliqué lors de leur établissement ;
- Une description de l'étendue du contrôle ;
- Une mention indiquant si la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables ;
- Une attestation indiquant si les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la copropriété ;
- L'indication qu'il n'a pas eu connaissance d'opérations ou de décisions prises en violation des statuts, la Loi ou les règlements.

Le rapport de gestion du syndic fait également l'objet d'un rapport du réviseur, quant à son exhaustivité et à sa concordance par rapport aux comptes annuels.

## Article 6 – Le conseil des copropriétaires

À côté des dispositions légales, les dispositions suivantes s'appliquent au conseil des copropriétaires :

Le conseil est composé de six membres au maximum.

Pour être élu, un candidat ne peut pas avoir d'infraction urbanistique en cours dans le domaine. Le candidat ne peut pas être en retard de paiement pour des dépenses communes au 31 décembre de l'année précédant le vote. Une candidature doit être reçue par le syndic au plus tard le 15 février.

Un mandat au conseil des copropriétaires n'est pas cumulable avec un mandat à la commission d'urbanisme et vice versa.

## Article 7 – La commission d'urbanisme

La commission d'urbanisme n'est pas statutaire, mais purement réglementaire. Il s'agit d'une commission qui a un rôle consultatif sur les règles d'urbanisme dans le domaine. Elle n'intervient pas directement auprès des propriétaires individuels, mais assiste le syndic et/ou le conseil des copropriétaires dans un rôle consultatif.

La commission est composée de six membres au maximum. Un membre est élu pour un mandat de trois ans. Ce mandat est renouvelable deux fois.

Pour être élu, un candidat ne peut pas avoir d'infraction urbanistique en cours dans le domaine. Le candidat ne peut pas être en retard de paiement pour des dépenses communes au 31 décembre de l'année précédant le vote. Une candidature doit être reçue par le syndic au plus tard le 15 février.

Un mandat à la commission d'urbanisme n'est pas cumulable avec un mandat au conseil des copropriétaires et vice versa.

# SECTION B : Règlement d'urbanisme

## Article 8 – La jouissance

Le propriétaire a la jouissance et dispose de son bungalow dans les limites de ce règlement, des statuts et des prescriptions urbanistiques. Dès lors, il peut aménager l'intérieur de son bungalow suivant ses goûts personnels.

L'AG des copropriétaires qui est l'organe souverain de l'association des copropriétaires est compétente quant à l'harmonie extérieure des bungalows, des terrasses et des abords des bungalows. Cela concerne notamment : les façades, les menuiseries extérieures et leur couleur, les toitures et accessoires, les cheminées et menuiseries de toiture, ainsi que les antennes, les terrasses et leurs balustrades, les escaliers extérieurs et leur rampe et en général toutes les parties extérieures visibles, à l'exception des petites armatures électriques, des plantes grimpantes et des bacs à fleurs.

Rien ne peut être modifié à l'aspect extérieur des résidences sans autorisation écrite préalable du syndic. Toute modification fait l'objet d'une demande préalable au syndic (Art. 9). Après accord écrit cette modification se réalisera sous le contrôle du syndic. Toute construction est interdite autour, contre ou à proximité des bungalows et de leur terrasse, et ce en accord avec les autorités communales qui ont délivré le permis d'urbanisme unique initial pour l'ensemble des bungalows et du domaine. Une seule exception concerne les réserves à bois (Art. 9, § 6) à établir avec l'accord du syndic et des voisins immédiats, et ce uniquement pour les bungalows qui n'ont pas d'espace utile sous leur terrasse.

En cas de situation potentiellement dangereuse ou de défaut d'entretien, le Syndic pourra procéder au démontage ou à la démolition, au frais du propriétaire concerné, de toute infrastructure ou construction présente sur le terrain de la copropriété.

## Article 9 – Demande de modification d'un bungalow et/ou de sa terrasse

Toute modification extérieure (ou visible de l'extérieur) fait l'objet d'une demande écrite au syndic. Toute demande introduite erronément à l'administration communale sera renvoyée au syndic. Cette demande doit être accompagnée d'un croquis ou d'un plan coté avec une légende des matériaux. Le syndic peut transmettre cette demande pour avis à la commission d'urbanisme (CU), qui se prononcera endéans les 60 jours calendrier.

La CU communique exclusivement avec le syndic et avec la commune de Hastière. Elle peut aussi émettre des conseils généraux d'urbanisme, à diffuser via le syndic. Elle est en relation avec l'échevinat de l'urbanisme de Hastière, afin d'assumer correctement son rôle de commission consultative d'urbanisme vis-à-vis des copropriétaires du domaine.

Le demandeur ne peut entamer les travaux qu'après avoir obtenu l'autorisation écrite du syndic. Cet avis sera obligatoirement affiché et bien visible 10 jours avant le début des travaux et pendant leur exécution. Les travaux autorisés doivent être terminés endéans un délai de deux ans. Si nécessaire ce délai de 2 ans peut être prorogé de 2 ans sur simple demande au syndic qui pourra délivrer une nouvelle autorisation de deux années complémentaires.

Les directives techniques suivantes sont à respecter dans le cadre d'une demande de modification d'un bungalow et de ses terrasses :

#### §1. Les chenaux :

##### Gouttières (nochères)

- À la façade avant ou arrière et sur toute la longueur de la façade
- Modèle : demi-lune ou modèle ardennais
- Matériaux : métal ou pvc brun foncé

##### Descentes eaux pluviales :

- Une descente par façade avec débordement possible de 30 cm sur pignon
- Modèle : rond
- Matériaux : métal ou pvc brun foncé

#### §2. La cheminée :

- Cheminée en maçonnerie ou en ardoises naturelles rectangulaires, couleur gris foncé ardoisier.
- Couvre cheminée métallique, parallèle à la pente de la toiture et de même dimension.
- Matériaux : inox noir ou brun foncé.
- Pas de support pour antenne.

Il est conseillé d'utiliser la cheminée principale pour le raccordement d'un feu à pellets. Moyennant autorisation du syndic, les cheminées des feux à pellets sont autorisées contre un pignon à la condition d'être de couleur noire, gris foncé ou brun foncé, et à une hauteur de départ de plus de 2.00 m du sol, pour raisons de sécurité. Un percement de toiture est également autorisé, en respectant la couleur noir, gris foncé ou brun foncé. Les sorties et les évacuations des feux à pellets respecteront les normes de sécurité en vigueur.

#### §3. Le fronton, les fenêtres de toiture et panneaux solaires ou voltaïques et les toitures :

Le recouvrement des toitures se réalise toujours en ardoises naturelles respectant le format initial.

Fronton plein ou avec fenêtres verticales en bois ou pvc brun foncé ou gris foncé. Parties pleines à recouvrir de préférence d'ardoises naturelles rectangulaires ou de planchettes en bois ou en pvc brun foncé à poser sur la longueur totale de la façade.

Les fenêtres de toitures (type Velux ou Roto) de format rectangulaire sont acceptées en façade arrière (par rapport à la rue) et non visibles de la rue et posées à minimum 60 cm du bord des pignons.

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques est acceptée exclusivement sur la toiture, à condition d'être bien intégré et pour autant qu'ils soient de revêtement noir, installés à 60 cm du bord des pignons et posés de préférence verticalement (soit le plus petit côté vers le haut et parallèlement aux gouttières). Les panneaux seront installés prioritairement sur les toitures arrière. Les encadrements et profils seront également et obligatoirement de couleur noire. Les revêtements bleutés et/ou les cadres et profils en couleur inox ou galvanisés sont interdits.

Il est exclu d'abattre des arbres pour permettre la pose de panneaux solaires. Il est interdit de poser des panneaux solaires sur une façade, sur poteau dans le domaine collectif ou sur les terrasses.

Chaque installation fait l'objet d'une demande d'autorisation écrite préalable au syndic. Cette demande sera accompagnée d'un croquis coté ou d'un plan coté, qui renseignera les couleurs des revêtements, cadres et profils. Le syndic transmettra cette demande pour avis à la commission d'urbanisme qui se prononcera après visite sur place, afin de vérifier si la pose de ces panneaux solaires ou voltaïques respecte bien l'environnement et l'harmonie des lieux.

#### §4. Les terrasses :

Toute construction ou toute modification d'une terrasse ne peut débuter qu'après avoir obtenu un permis d'urbanisme délivré par le syndic. La terrasse devra respecter les règles suivantes :

- Respect d'un passage suffisant entre les bungalows.
- Maximum une terrasse par façade (ou pignon) équipée d'une porte ou d'une porte-fenêtre et maximum deux terrasses par bungalow.
- Dimensions maximales :
  - Profondeur max. 3,00 m.
  - Longueur : idem longueur de la façade (ou pignon), avec élargissement possible d'un côté de maximum 100 cm afin de permettre l'accès via un sentier latéral ou un escalier. Cette extension possible d'un seul côté se réalisera en respectant une bonne intégration au relief, et ce moyennant autorisation du syndic et des voisins immédiats. Cette extension latérale est interdite si le passage avec une maison voisine ou un sentier est trop réduit.
- Respect du relief du sol avec tolérance de 50 cm de hauteur.
- Matériaux structure : en bois à traiter brun foncé, type palissandre foncé, padouk foncé ou similaire
- Protection conseillée des pieds contre la neige : fondations en béton et ancrage réglable en inox
- Plancher en bois type bankirai, padouk ou similaire, sapin rouge du Nord ou en bois composite d'aspect similaire, l'ensemble à traiter en brun foncé
- Défense formelle d'établir une véranda, une pergola ou un auvent sur ou à côté d'une terrasse. Cette interdiction s'étend à tout type de pergolas ou vérandas, pergolas type marquises, à encadrement en bois ou en métal, ainsi que les marquises en porte à faux, droites ou arrondies et ainsi que les auvents pour motos ou véhicules. Cette règle exclut la pose de montants et poutres en aluminium, en acier, en fonte, en pvc, ou matériaux bioclimatiques.
- Toute construction sur une terrasse est interdite, sauf pour les terrasses mitoyennes où la pose d'un claustra en bois foncé, type treillis, ouvert ou ajouré est autorisé sur une hauteur maximale de 1,90 m. Pour les terrasses non mitoyennes, la pose d'un cache-vue latérale, d'un claustra ou de planches est interdite. La protection ou l'isolement latéral peut néanmoins se réaliser par des plantes, sur une hauteur maximale de 1,90 m.
- Les tentes solaires, fixes ou démontables sont autorisées au-dessus d'une partie des terrasses, sans dépasser en longueur  $\frac{3}{4}$  de la façade. Elles ne dépasseront pas, en profondeur le plan de la balustrade. Elles seront unies, ou lignées et de couleur neutre (gris neutre, gris galet, vert menthe, blanc orange, bleu ciel). En hiver les tentes solaires seront enroulées ou démontées. Les anciennes toiles peuvent être maintenues jusqu'à leur temps d'usure normale.
- Les parasols et les toiles architecturales sont acceptés sur les terrasses ; le choix de leur couleur est libre. Les parasols publicitaires sont interdits.
- La pose de mangeoires et de nichoirs pour les oiseaux est autorisée.
- Sur les terrasses il est défendu d'installer des meubles, coffres ou tables de plus de 90 cm de hauteur.

- Les terrasses sont équipées de balustrades (garde-corps) en bois, à traiter régulièrement en brun foncé dès que l'aspect du bois n'est plus conforme. La hauteur des balustrades ne dépassera jamais 1,20 m. Les traverses des balustrades seront horizontales, sauf si dans le voisinage les traverses sont majoritairement posées verticalement ou à 45°. Dans ce cas le choix est libre afin de réaliser une belle harmonie avec les balustrades voisines. La protection des petits enfants et des animaux pourra se réaliser par la pose de treillis métalliques plastifiés, de couleur verte, à poser du côté intérieur des balustrades. La pose de bâches plastifiées est interdite. La pose de câbles en inox, type marin pour délimiter une terrasse n'est pas réglementaire et manque de sécurité.
- Dès que la hauteur de chute est supérieure ou égale à 1,00 m, il y a lieu de respecter les prescriptions de la NBN B03-004. Cette norme est d'application pour les ouvrages à caractère définitif, neufs ou à rénover. Cette norme fixe notamment la hauteur des garde-corps. Il y a lieu de respecter toutes les prescriptions de cette norme sécuritaire.
- Sous la terrasse il est autorisé de construire un débarras, fermé par des planchettes en bois, brun foncé, posées horizontalement ou en moellons semblables aux fondations (mur en moellons ou mur avec parement en moellons). L'usage de palettes, pour ce parement et pour tout autre usage est interdit. La pose des traverses horizontales se réalisera à l'arrière des colonnes portantes verticales afin d'accentuer la structure portante de la terrasse. Si l'espace reste ouvert, il faut veiller à un rangement correct, sans poubelles ni déchets.
- L'usage de la terrasse respectera la quiétude des voisins et elle sera toujours propre et en ordre, dépourvue de déchets et de poubelles.

#### §5. Les maçonneries et les châssis, portes et fenêtres :

Les maçonneries en briques et la plinthe en moellons sont à maintenir dans leur état initial. La mise en peinture des maçonneries est strictement interdite. Leur recouvrement par une isolation ou un crépi extérieur est interdit, l'isolation thermique pouvant se réaliser aisément par l'intérieur.

La division des châssis, portes et fenêtres sont à maintenir en respectant leur dessin initial. Le format des vitres initiales doit être respecté. Toute modification de la forme et de leur division est soumise à une demande d'autorisation auprès du syndic. La division par des croisillons est strictement interdite, y compris les croisillons incorporés dans le double vitrage.

L'installation d'une porte pleine en lieu et place d'une porte vitrée n'est pas autorisée. Les portes pleines existantes à la conception de certains et rares bungalows sont bien évidemment légales.

Les châssis en bois brun foncé, peuvent être renouvelés, sans autorisation, par des châssis en bois foncés, par des châssis en pvc ou par des châssis en alu-thermique de même couleur (brun foncé). L'usage de profil extérieur en gris foncé demande l'autorisation préalable du syndic, après dépôt d'un échantillon de couleur. Le choix de la couleur intérieure des profils de châssis est libre.

La pose de tout type de volets extérieurs est interdite et notamment les volets à enroulement. La pose de tout type de barreaux extérieurs est interdite (portes et fenêtres.)

#### §6. Les réserves extérieures à bois :

Il est recommandé de stocker sa réserve de bois sous les terrasses. Ce rangement des bûches sera ordonné. Pour les bungalows qui n'ont pas de terrasse en balcon il est autorisé exceptionnellement après en avoir reçu l'autorisation écrite au syndic, de stocker ses bûches dans un abri à bûches selon modèles suivants :



ou



Aux conditions suivantes :

- Disposer de l'autorisation du syndic
- Maximum 5 stères par bungalow
- Hauteur maximale 1,70 m
- Recouvrement supérieur par un panneau en bois brun foncé ou en ardoises gris foncé
- L'usage de palettes est interdit pour réaliser le cloisonnement latéral, frontal et la toiture
- À réaliser à l'arrière des bungalows

Interdiction de couvrir par une tôle métallique ou plastique ou même par une feuille en pvc, par une bâche quelconque, ou par des palettes. Ces réserves doivent rester propres et bien ordonnées.

#### §7. Les annexes fermées (kots) :

Les annexes fermées ne sont pas autorisées, le terrain entourant les maisons, n'appartenant pas à un copropriétaire.

Sous la terrasse il est néanmoins autorisé de construire un débarras, fermé par des planchettes en bois, brun foncé ou en partie en moellons semblables aux fondations. En dehors de ce cas précis (des remises sous terrasses), les remises, à tout usage ne sont pas autorisées et constitue une infraction urbanistique grave.

#### Article 10 – Constructions sur dalles vides dans le domaine

Pour garder une uniformité dans le domaine, les constructions autorisées sur les dalles doivent être similaires aux constructions qui existent actuellement (bungalows du type Acacia, Douglas, Epicéa, Frêne, Pin ou Tilleul). Les matériaux similaires doivent être utilisés. L'intervention d'un architecte est obligatoire. La copropriété ne participera pas à la construction des chemins d'accès.

#### Article 11 – Respect du relief et sauvegarde du caractère forestier du Domaine du Bonsoy

Le relief du terrain entourant les bungalows est à respecter. Un permis d'urbanisme, est à délivrer par la commune d'Hastière pour toute modification supérieure de terre de 40 m<sup>3</sup> ou de 50 cm de hauteur. Une copie de ce permis d'urbanisme est à remettre au syndic 10 jours avant l'exécution de ces travaux de terrassement.

Conformément au CoDT (Code du Développement Territorial) une modification sensible du relief du sol ne demande ni permis, ni intervention d'un architecte ou d'un géomètre :

- Lorsque le volume de terre modifié est inférieur 40 m<sup>3</sup>.
- Lorsque la hauteur du remblai est inférieure à 50 cm par rapport au niveau naturel et est d'un volume inférieur à 5 m<sup>3</sup>.

Au sein du Domaine du Bonsoy, la modification du relief du terrain est uniquement acceptable pour agrandir, pour modifier ou pour créer une terrasse en respectant une hauteur maximale de modification de 50 cm et un volume de terre modifié de 40 m<sup>3</sup>. En dehors des terrasses, toute autre modification du relief est interdite.

Le caractère forestier du domaine, à vocation de loisir est à maintenir. Les abords, les contours, les étangs et rivières déterminent les zones non-aedificandi à respecter. De manière générale, sont à préserver : les fonds de vallées ; la route d'accès ; le front boisé le long de la Meuse, derrière le verger (en pied de versant) ; la zone tampon entre le Bonsoy et Relax Meuse ; les abords et contours du domaine.

Les arbres seront entretenus selon directives des autorités compétentes. Sauf urgence, les arbres pourront être abattus selon directives des autorités compétentes et à la condition qu'une replantation d'un arbre forestier endéans l'année. En cas d'urgence l'abattage d'un arbre peut être commandé immédiatement et en urgence par le syndic. Pour l'abattage des arbres, il y a lieu de respecter la période de nidification (sauf en cas d'urgence) et pour la replantation il y a lieu de respecter la période de plantation forestière.

Liste des arbres forestiers indigènes autorisés pour la (re)plantation :

Latin	Français	Nederlands
Betula pendula	Bouleau verruqueux	Zilverberk
Betula pubescens	Bouleau pubescens	Zachte berk
Quercus petraea	Chêne sessile	Wintereik
Quercus robur	Chêne pédonculé	Zomereik
Fagus sylvatica	Hêtre	Beuk
Alnus glutinosa	Aulne glutineux	(zwarte) Els
Acer pseudoplatanus	Erable sycomore	Gewone esdoorn
Acer campestre	Erable champêtre	Veldesdoorn
Fraxinus excelsior	Frêne	Es
Tilia platyphyllos	Tilleul à larges feuilles	Zomerlinde
Tilia cordata	Tilleul à petites feuilles	Winterlinde
Ulmus	Orme	Iep/olm
Prunus avium	Merisier	Boskers (zoete kers)
Salix caprea	Saule marsault	Boswilg

Liste des arbustes forestiers indigènes autorisés pour la (re)plantation:

Latin	Français	Nederlands
Carpinus betulus	Charme	Haagbeuk
Corylus avellana	Noisetier	Hazelaar
Ilex aquifolium	Houx	Hulst
Sambucus nigra	Sureau noir	Gewone vlier
Taxus baccata	If	Taxus
Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseleurs	Wilde lijsterbes
Crataegus	Aubépine	Meidoorn
Cornus mas	Cornouiller sauvage	Gele kornoelje

Depuis le 18/08/2021 l'ACP du Domaine du Bonsoy adhère à la « Charte pour la gestion forestière durable en Région wallonne » telle que reprise dans le système de management environnemental de la Société Forestière de Belgique et du Département de la Nature et des Forêts.

#### Article 12 – Entretien des bungalows

L'entretien extérieur du bungalow doit être régulier. Toutes les boiseries doivent être traitées au vernis ou lasure de protection de teinte brun foncé, structure palissandre, padouk foncé ou similaire (Linitop, Woodtec, Bontex ou similaire) et ce dès que leur aspect n'est plus conforme. En cas de négligence le propriétaire sera mis en demeure par le syndic. Si l'avertissement reste sans suite, le syndic pourra faire exécuter cet entretien pour compte du propriétaire.

Cet entretien concerne aussi les abords du bungalow qui doivent constamment rester propres. Il est interdit de poser des poubelles ou déchets autour d'un bungalow. Il est autorisé de poser des lampes ou spots extérieurs avec ou sans détecteurs de passage. Il est autorisé d'équiper les bungalows d'un système alarme. La pose de caméra de surveillance est autorisée moyennant respect de la réglementation sur la vie privée. La pose d'un détecteur de fumée est obligatoire dans chaque bungalow. La pose d'un détecteur de CO est conseillée dans chaque bungalow.

#### Article 13 – Respect des parties communes

Pour rappel, chaque copropriétaire est propriétaire du terrain sous son bungalow. En dehors de cette superficie privative ; le terrain, les plantations, les arbres, les routes et accessoires sont placés sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. Il est donc formellement interdit de privatiser une zone collective. Il est interdit de déboiser, de planter des haies ou des clôtures, d'aménager une remise ou une pergola, de réaliser un potager, d'agrandir les terrasses ou en général d'exécuter des ajustements ou changements aux parties communes, sauf autorisation écrite du syndic. En cas de négligence le propriétaire sera mis en demeure par le syndic. Si l'avertissement reste sans suite, le syndic pourra faire exécuter cet entretien pour compte du propriétaire.

Si le copropriétaire ou résident le désire, une zone de 50 cm autour du bungalow (le long des façades et pas le long des terrasses) peut être entretenue et plantée à titre privatif, pour permettre la pose de plantes grimpantes sur les façades, ainsi qu'une décoration verte personnelle. Ces petites plantations pourront être signalées par des petits piquets en bois de maximum 30 cm de hauteur afin d'éviter leur destruction par l'entrepreneur qui réalise le fauchage des abords. En cas de fauchage accidentel, le syndic ne sera en aucun cas incriminé. Dans cette zone de 50 cm dont l'entretien est

ainsi pris en charge par un copropriétaire ou un résident, il y a lieu de prévoir un entretien et un désherbage réguliers. Les plantations respecteront l'environnement boisé.

Sont notamment autorisées les plantations suivantes :

Arbustes :

Latin	Français	Nederlands
<i>Crataegus</i>	Aubépine	Meidoorn
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Gewone vlier
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais commun	Gewone brem
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Gele kornoelje
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Hulst
<i>Buddleja davidii</i>	Buddleia, arbre aux papillons	Vlinderstruik

Couvre-sol :

Latin	Français	Nederlands
<i>Allium ursinum</i>	Ail des ours	Daslook
<i>Cardamine pratensis</i>	Cardamine des prés	Pinksterbloem
<i>Filicophyta</i>	Fougère	Varens
<i>Vinca minor</i>	Petite pervenche	Kleine maagdenpalm
<i>Symphytum officinale</i>	Consoude officinale	Gewone smeewortel
<i>Rosa canina</i>	Rosier des chiens	Hondsroos

Plantes grimpantes :

Latin	Français	Nederlands
<i>Lonicera periclymenum</i>	Chèvrefeuille des bois	Wilde kamperfoelie
<i>Hedera helix</i>	Lierre	Klimop
<i>Clematis vitalba</i>	Clématite des haies	Wilde bosrank
<i>Clematis viticella</i>	Clématite fausse-vigne	Italiaanse clematis
<i>Parthenocissus</i>	Vigne vierge	Napjeswingerd
<i>Vitis vinifera</i>	Vigne muscat bleu	Druivenrank muscat blauw

La hauteur de ces plantations est limitée à 75 cm, sauf pour les plantes grimpantes qui seront taillées annuellement à 2,00 m. Le développement du *Buddleia davidii* sera maîtrisé, pour éviter un développement invasif.

Sont notamment défendues : les fleurs en plastique, les nains de jardin, les lapins, petits objets de jardin, ... et les fleurs qui ne s'harmonisent pas dans un environnement boisé, notamment les bambous, les rosiers, ...

Il est strictement interdit d'installer, dans le Domaine du Bonsoy, des plantes reprises sur la liste rouge des plantes invasives interdites en Wallonie. Cette liste est disponible sur le site : <http://biodiversite.wallonie.be/fr/especes-preoccupantes-pour-la-wallonie.html?IDC=6492>

#### Article 14 – Enseigne, publicité, objets ménagers

Aucune enseigne ni publicité ne peut figurer sur ou contre un bungalow, ou être placée sur les parties communes. Une annonce et une seule «A vendre» ou «A louer» peut-être installée contre un bungalow ou contre la balustrade d'une terrasse, sans dépasser 1 m<sup>2</sup>.

Des fils à sécher le linge ne peuvent être fixés ni sur des piquets ni sur des arbres.

Consultez également les documents suivants :

- Section D : Sanctions
- Annexe 2 – Fiche urbanistique n° 1 : Prescriptions urbanistiques à respecter pour toutes nouvelles constructions sur dalle existante en béton.
- Annexe 3 – Fiche urbanistique n° 2 : Prescriptions urbanistiques à respecter pour toutes nouvelles constructions (hors dalles)

# SECTION C : Règlement de vie en communauté

## Article 15 – Déchets - Usage des poubelles collectives

L'usage des poubelles collectives (molok) est réservé aux résidents (copropriétaires et locataires) du domaine. Il est strictement défendu de déposer des objets à côté des molok. Les objets encombrants et produits chimiques ou dangereux seront déposés au parc à conteneurs de la commune. Tout débordement d'un molok sera signalé au syndic. Tout dépôt clandestin sur le domaine, sera signalé au syndic. Tout dépôt clandestin aux abords du domaine (parking inférieur) sera signalé à la Police de Hastière (tel : 082 / 68 70 30).



## Article 16 – Matières dangereuses, nocives, irritantes, mode de chauffage

Aucune matière dangereuse, nocive ou inflammable ne peut être stockée dans un bungalow. Seuls l'électricité, le poêle à bois et à charbon, le feu ouvert, le feu à pellets, et le poêle du type laser zibro, seront utilisés en tant que source d'énergie. Les cheminées seront ramonées selon la législation belge.

## Article 17 – Animaux domestiques

Les chiens sont autorisés à condition qu'ils n'occasionnent directement ou indirectement aucune nuisance au voisinage. En cas de manquement à cette exigence, l'autorisation de posséder un chien pourra être retirée par le syndic. Dans le domaine les chiens sont toujours tenus en laisse. Leurs excréments sont à enlever par leur propriétaire immédiatement. Tout élevage de chiens est interdit. Les chiens dangereux sont interdits.

Les chats sont autorisés à condition qu'ils n'occasionnent directement ou indirectement aucune nuisance au voisinage. En cas de manquement à cette exigence, l'autorisation de posséder un chat pourra être retirée par le syndic. Tout élevage est interdit.

#### Article 18 – Antennes et paraboles

Les antennes et les paraboles extérieures privatives ne sont pas autorisées, dans le Domaine du Bonsoy. La pose de paraboles collectives nécessaires pour la diffusion à l'ensemble des habitations du Domaine peut être autorisée par le Syndic, moyennant demande préalable, écrite et accompagnée d'une étude de risque usuelle.

#### Article 19 – La circulation

Le réseau routier du domaine n'est pas public. Ce réseau peut être utilisé uniquement par les copropriétaires, les locataires et les visiteurs. Le Code de la route y est à respecter. La vitesse est limitée à 30 km/h. Les parkings seront respectés et utilisés en priorité. Dans les zones où le parking est insuffisant, les voitures pourront être stationnées, en épis sur le terrain commun, sans dépasser les 5 m à mesurer à partir de l'asphalte. Il est interdit de stationner un véhicule sur le domaine commun, à l'exception de la précédente tolérance. Les parkings seront utilisés avec courtoisie, en respectant l'accès aux piétonniers et escaliers qui amènent vers les bungalows. Lors d'un arrêt momentané le long des routes, un passage pour une voiture est à préserver.

La circulation des motos et vélomoteurs est autorisée, à la condition de respecter la limitation de 30 km/h. Ces véhicules seront équipés d'échappements de qualité respectant la législation. Aucun rodéo n'est acceptable et le passage dans les bois, piétonniers et sentiers est formellement interdit aux motos et cyclomoteurs. Les motos et cyclomoteurs seront stationnés sur les parkings, même si le bungalow n'a pas de contact avec le parking.

Il est interdit de loger dans un mobil-home, ou un véhicule. Le camping n'est pas autorisé dans le périmètre du Domaine.

Le commerce ambulant, respectant la législation communale de Hastière, est toléré et nécessite l'autorisation écrite de passage et de stationnement du syndic. Cinq zones de stationnement sont acceptées : zone molok Marron, zone boîtes aux lettres, parking Havane, parking Ecarlate et parking Azur. À son départ le commerçant veillera à la propreté des lieux.

Toute circulation des véhicules est interdite rue Azur, à l'exception du temps nécessaire aux déchargements et des véhicules de secours.

#### Article 20 – Sports et jeux. Festivités

Les terrains de sports et de jeux sont accessibles aux résidents. Les parents assument la surveillance parentale de leurs enfants et veilleront au respect de bon usage des lieux. L'usage des terrains de tennis se réalise avec l'autorisation du syndic, qui dispose de la clef du portillon d'accès.

Sur ses parkings, il est autorisé d'organiser des fêtes privées de quartier moyennant autorisation du syndic. Ces fêtes entre voisins sont encouragées et à cette occasion l'installation de tonnelles et de tentes, pendant un maximum de 48 h est autorisée, en veillant à permettre le bon passage des véhicules de secours. Après ce type d'organisation, un nettoyage du parking et de ses abords est à

réaliser par les organisateurs. A cette occasion un barbecue-party ou activité similaire est autorisée, les organisateurs veillant à réduire les bruits inhérents à ce type de fête après 22 h.

Sur le parking inférieur, il est autorisé d'organiser une fête ou festivité moyennant autorisation préalable du syndic, de la Police de Hastière, et éventuellement de la Sabam. Les organisateurs seront attentifs aux règles de sécurité, d'hygiène à respecter. L'usage d'un petit barbecue portable y est interdit. Un nettoyage général est à prévoir après démontage des installations.

Le camping sous tente, sous tonnelles et dans une caravane est interdit sur l'ensemble du domaine. Il est interdit de loger dans un mobil-home ou un véhicule. Il est interdit d'installer sur les surfaces communes une tente, une caravane, une tonnelle et du mobilier de jardin.

Dans ces zones (Sports et jeux) et moyennant accord majoritaire de l'AG, des projets collectifs sont réalisables selon les souhaits évolutifs des résidents. Dans ces zones où le sport n'est plus pratiqué, l'AG peut encourager des activités collectives, telles que potagers collectifs ou privés, club de bricolage et de service, donneries occasionnelles, club de réparation, club de bricolage, etc...

La copropriété est à l'image de ces copropriétaires puisque c'est à travers l'AG que ceux-ci prennent des décisions qualifiées de souveraines, qui correspondent aux besoins intrinsèques de tous. Il y a lieu de tenir compte de l'évolution des besoins et de l'apport positif formulé par les résidents permanents.

Pour les quelques constructions de deuxième phase qui ont un style particulier (quartier Kangourou, et le prototype quartier Azur) le présent règlement est strictement d'application, en respectant leurs particularités constructives.

#### Article 21 – Repos

Les résidents veilleront à ne pas perturber la tranquillité du domaine par leur présence, ni par celle de leur famille, de leurs locataires ou de leurs voisins.

La radio, sono, télévision seront utilisées uniquement à l'intérieur des bungalows. Leur volume sera diminué dès qu'un voisin en fait la demande. L'usage d'appareils de bricolage et de jardinage à moteurs est interdit le dimanche et jours fériés. Les aboiements intempestifs (à l'extérieur et à l'intérieur des bungalows) des chiens seront maîtrisés. Les véhicules qui démarrent fort matinalement seront stationnés à l'écart des maisons.

Selon règlement de Police de la haute Meuse, l'usage de pétards et de feux d'artifice est interdit sauf autorisation du Bourgmestre.

#### Article 22 – Impositions aux tiers - Locataires

Si le bungalow est utilisé par un tiers non-propriétaire, le propriétaire mettra cet utilisateur au courant du présent règlement d'ordre intérieur.

Même si le bungalow a une superficie supérieure à 28 m<sup>2</sup> les Autorités communales gardent la faculté d'imposer un permis de location, afin de garantir les règles de sécurité et d'hygiène. Dans ce cas une copie de ce permis de location est à transmettre au syndic, par le propriétaire.

Pour les locations à long terme, le présent règlement d'ordre d'intérieur sera joint au bail à faire enregistrer obligatoirement. Ce règlement sera signé pour accord par les locataires. Une copie du règlement signé pour accord, par le(s) propriétaire(s) et par le(s) locataire(s) sera déposée auprès du syndic. Ce document mentionnera le nom et prénom du (des) locataire(s), ainsi que son n° de GSM.

Le respect du règlement d'ordre intérieur et d'urbanisme par les locataires ne se limite pas à la signature rapide d'un règlement. Le propriétaire qui reste responsable de son locataire, vis-à-vis de la copropriété veillera à bien lui expliquer le contenu de notre règlement. Le propriétaire assumera un contrôle régulier du bungalow occupé par son locataire et interviendra immédiatement pour toute infraction aux règles d'hygiène et de propreté.

Par son adhésion au présent règlement d'ordre intérieur les locataires-résidents s'engagent à respecter l'autorité du syndic du Domaine. En cas d'infractions récurrentes au présent règlement, le syndic a la possibilité de demander la fin du bail par voie judiciaire.

Pour les occupations occasionnelles ou de vacances, le présent règlement sera joint au contrat d'occupation et signé pour accord par les parties. Ce règlement d'ordre intérieur sera déposé ou affiché dans chaque bungalow par le propriétaire. Dans le cas de location du type Air bnb, le présent règlement édité en français et en néerlandais sera déposé et bien visible dans le bungalow à l'attention du résident.

Des rappels illustrés pourront être affichés par le syndic aux valves d'information.

Consultez également les documents suivants :

- Section D : Sanctions

# SECTION D : Sanctions

## Article 23 – Sanctions

Tous les copropriétaires et tous les résidents se font un point d'honneur de bien respecter le présent règlement d'ordre intérieur qui est établi et approuvé par l'Assemblée générale, organe souverain du Domaine du Bonsoy.

Le syndic est chargé du respect du présent règlement. Les infractions aux articles 17, 19, 20 et 21 pourront faire l'objet d'une amende de 50 €. Après deux avertissements le contrevenant sera mis en demeure de la remise en conformité, et ce moyennant un délai maximal de 30 jours.

Les infractions aux articles 8 et 13 pourront être transmises au Greffe du Tribunal de Justice de Paix de Florennes, par le Syndic. Les infractions à l'article 11 et toute infraction urbanistique grave seront déposées à l'Échevinat de l'Urbanisme de Hastière. Les infractions récurrentes commises par des locataires qui ne respectent pas les règles d'hygiène, de savoir-vivre et de sécurité seront transmises aux Autorités communales et judiciaires.

En cas de non-respect du présent du présent ROI & urba (et spécialement la construction sans autorisation écrite ou non-respect des matériaux, mesures ou emplacements) les frais et amendes suivants sont prévus :

- Recommandé : 20 € (frais)
- Amende : 200 €
- Astreinte : Indemnité journalière jusqu'à remise en conformité et après recommandé 15 € par jour avec maximum de 12.000 €
- Transmission du dossier à l'avocat : 175 € (frais)

Le solde des amendes et indemnités journalières, après paiement des frais de relevé des infractions, sera placé sur le fonds de réserve.

## Article 24 – Relevé des infractions urbanistiques – Expert chargé de constater les infractions

Les infractions urbanistiques seront relevées par un géomètre ou un architecte-expert externe assistant le syndic. Un procès-verbal amiable sera dressé en cas d'infraction urbanistique. Une amende de 200 € sera imposée au contrevenant qui recevra un délai de six mois pour se mettre en ordre amiablement. Passé ce délai une astreinte journalière de 15 € par jour sera due, avec un maximum de 12.000 €. Passé ce délai le dossier sera transmis via un avocat aux autorités judiciaires pour obtenir la remise en état des lieux au frais du contrevenant.

En cas de procédure judiciaire les frais et honoraires de notre avocat, les frais judiciaires et les frais de démolition seront mis à charge du contrevenant. Pour les deux premières années, un budget de 2.500 € par an sera attribué pour créer un fonds de roulement nécessaire à la mise en place de ce service de contrôle des infractions urbanistiques.

## Article 25 – Relevé des infractions aux règles d'hygiène et de propreté

Les infractions aux règles d'hygiène et de propreté pourront être relevées par le géomètre ou architecte expert externe, au même titre que les infractions urbanistiques. Un procès-verbal sera dressé en cas d'infraction de manque de propreté. Une amende de 120 € sera imposée au contrevenant qui recevra un délai de 15 jours pour se mettre en ordre. Passé ce délai la mise en ordre sera réalisée sous ordre du syndic et aux frais du propriétaire de la maisonnette.

# SECTION E : Annexes

# Annexe 1 - Cahier des charges du syndic de la copropriété Domaine du Bonsoy

Le présent cahier des charges du syndic de la copropriété Domaine du Bonsoy à 5542 Blaimont fait partie du contrat entre l'association des copropriétaires et le syndic du Domaine du Bonsoy et en fait en substance entièrement partie.

## 1. Tâches ordinaires du syndic

Le syndic est chargé des opérations ordinaires liées à la gestion administrative, financière et technique des parties communes du domaine. Celles-ci doivent être effectuées comme se comporte en bon père de famille, conformément à :

- Les dispositions de l'acte de base et le règlement de copropriété ;
- Les lois et règlements relatifs à la copropriété ;
- Les obligations déontologiques qui lui sont imposées par l'Institut professionnel des Agents immobiliers et l'Union des Syndics.

Si le syndic agit néanmoins dans l'intérêt d'un ou plusieurs propriétaires individuels, ou si les prestations concernent les parties privées du domaine, les propriétaires individuels sont tenus de payer ces prestations.

### 1.1. Gestion administrative

La gestion administrative comprend les éléments suivants :

#### A. Création des dossiers des propriétaires

- Le syndic recueille toutes les informations nécessaires sur l'identité des copropriétaires ;
- Le syndic conserve un fichier contenant ces données pour chaque propriété ;
- Ces données sont soumises à l'application du Règlement Général sur la Protection des Données.

#### B. L'organisation de l'assemblée générale statutaire annuelle et de l'assemblée générale extraordinaire

- Le syndic établit l'ordre du jour à aborder :
  - Chaque élément énonce clairement le sujet, est accompagné d'une explication claire et, le cas échéant, d'un plan financier et des prix/devis nécessaires ;
  - Dans le cas d'un point de l'ordre du jour à voter, il y a également une formulation claire de la proposition de vote et le quota nécessaire pour l'approbation ;
- Le syndic est responsable de l'envoi de l'invitation ;
- Au début de l'assemblée, le syndic vérifie l'identité des participants, la validité des procurations et enregistre les présences et les autorisations. Il calcule le quorum nécessaire pour tenir des réunions valides ;
- Le syndic s'occupe du secrétariat de la réunion :
  - Il rédige le procès-verbal de la réunion qui résume le contenu des discussions/délibérations et qui reflète les résultats des votes ;
  - Il fournit le rapport à chaque copropriétaire et l'ajoute également au registre ;

- Le syndic assure l'exécution des décisions de l'assemblée dans le cadre de la gestion ordinaire.

#### C. Conseil des copropriétaires :

- L'organisation d'au moins cinq réunions du conseil des copropriétaires par année ;
- (Eventuellement) la rédaction du procès-verbal de ces réunions ;
- Mettre ces rapports à disposition aux parties concernées.

#### D. Relations contractuelles :

- Le syndic intervient dans toutes les relations contractuelles avec les tiers, au nom et pour le compte de l'association des copropriétaires.
- Le syndic signe, également au nom et pour le compte de l'association des copropriétaires, tous les contrats avec entre autres les assureurs, les sous-traitants, les entrepreneurs, les employés, les entreprises de maintenance, les organismes de contrôle et les experts techniques ou autres.

#### E. Secrétariat:

- Le syndic effectue toutes les communications (correspondance, courrier électronique, etc.) nécessaires concernant la copropriété envers les différents copropriétaires et les tiers.
- Il est souligné ici qu'il s'agit uniquement de communications impliquant la copropriété en tant que partie et non au nom d'un copropriétaire individuel.
- Il est généralement admis que seul le syndic peut effectuer une communication pour le compte de l'association des copropriétaires, ceci toutefois dans le cadre de la mission qui lui est confiée, sauf si cela concerne les relations entre l'association des copropriétaires et le syndic lui-même.

### 1.2. Gestion financière

Le syndic tient la comptabilité du domaine selon les modalités légales, réglementaires et déontologiques applicables.

#### A. Compte bancaire de l'association des copropriétaires

- Le syndic détiendra un compte bancaire au nom de l'association des copropriétaires.
- Le syndic ouvrira le compte en tant que compte principal au nom du bien, à l'adresse du syndic.
- Le syndic doit éviter toute confusion avec les biens de sa propre entreprise ou d'autres immeubles. Il fait une déclaration appropriée de "non-propriété" à l'institution bancaire.
- Le syndic est le seul signataire de ce compte et toutes les transactions financières du domaine doivent être effectuées exclusivement via ce compte.
- En cas de reprise du domaine, le syndic ne peut pas poursuivre ou reprendre le compte précédent.
- L'ancien syndic doit clôturer la comptabilité et le compte concerné et, conformément au bilan approuvé, transférer la partie disponible du fonds de fonctionnement sur le nouveau compte.

- Toutefois, le nouveau syndic sera chargé de recouvrer les sommes dues suite au dernier état des dépenses, conformément au bilan approuvé qui est transféré.

## B. Capital de travail

- Pour faire face aux obligations financières de la collectivité, le syndic doit disposer d'un capital de travail. Afin de déterminer le montant du capital de travail, le syndic établira un budget des coûts globaux pour l'année financière. Il le fera sur la base des coûts et des dépenses prévus et en tenant compte d'une marge prudente.
- Le capital de travail sera au moins égal aux coûts prévus pour l'année comptable, plus un mois pour la période nécessaire à l'établissement des comptes, plus (un mois pour) la période dont disposent les copropriétaires pour payer leur quote-part.
- Sur proposition du syndic, l'assemblée générale statutaire approuve le montant total à constituer en capital de travail pendant l'année comptable en cours ou le suivant.
- Sur proposition du syndic, l'assemblée générale approuve le plan de répartition des provisions à verser trimestriellement par les copropriétaires pour alimenter le capital de travail jusqu'à la constitution du montant total. Ces ajouts doivent être suffisants pour répondre aux obligations financières de l'association des copropriétaires pour les quatre mois suivants, en toutes circonstances.
- Si l'assemblée générale se tient au cours de l'année comptable concerné, le syndic, conjointement avec le conseil des copropriétaires, détermine le montant de la provision à verser par chaque propriétaire au fonds d'exploitation en attendant la décision finale de l'assemblée générale.
- Avant le premier jour ouvrable de chaque trimestre, le syndic réclame la provision à chaque copropriétaire comme contribution au capital de travail. Les copropriétaires versent les provisions sur le compte bancaire de l'association des copropriétaires.
- Si un copropriétaire ne paie pas dans le délai prévu, le syndic procédera au recouvrement amiable des paiements en retard (un rappel, suivi d'un rappel un mois après le rappel). Si le copropriétaire ne s'y conforme pas, le syndic entreprendra les démarches nécessaires pour un recouvrement judiciaire.

## C. Capital de réserve

- Le conseil des copropriétaires propose à l'assemblée générale de réalimenter le fonds de réserve chaque fois que cela est nécessaire en fonction de l'amortissement normal de l'immeuble.
- À cet effet, le syndic établira un tableau d'amortissement des installations, équipements et parties principales (bâtiment) les plus nécessaires de la copropriété.
- Une fois le capital de réserve global déterminé, après approbation par l'assemblée générale, il sera inclus comme coût d'investissement par tranches appropriées, dans les états trimestriels ou annuels.
- Le capital de réserve ne fera pas partie du capital de travail, mais sera placé sur un compte d'épargne ou un compte à terme par l'intermédiaire du syndic.
- Le syndic réclamera la contribution de chaque propriétaire au capital de réserve au maximum une fois par an.
- Le capital de réserve ne peut être utilisé que pour effectuer des travaux de réparation ou de rénovation importants approuvés par l'assemblée générale et nécessaires pour préserver ou augmenter la valeur du domaine et de ses installations.

#### D. Paiements à charge de l'association des copropriétaires

- Le syndic ne peut faire effectuer aucun paiement pour une livraison, un travail ou un service dont il n'était pas le donneur d'ordre, qui n'est pas exclusivement dans l'intérêt de la copropriété et qui n'est pas appuyé par un document probant.
- Le syndic organisera, archivera et tiendra à disposition ces documents (factures, notes de frais, etc.).
- Le syndic est responsable des paiements aux frais de la copropriété ordonnés par une décision de justice.

#### E. Compte de résultat et décharge

- À la clôture de l'année comptable, le syndic établira un compte de résultat.
- Ce compte de résultat est contrôlé par le commissaire aux comptes en même temps que les comptes.
- Après examen par le commissaire aux comptes, la demande de décharge du syndic de la gestion financière du domaine est soumise à l'assemblée générale statutaire.

### 3. Gestion technique

Les objectifs de la gestion technique sont :

- Maintenir, rénover, améliorer le patrimoine commun ;
- Maintenir les installations techniques opérationnelles à tout moment ;
- La réparation des défauts (occasionnels) ;

Afin que la valeur du patrimoine commun soit préservée. La présence du syndic dans le domaine, tous les 14 jours, est nécessaire pour remplir cette tâche.

Le syndic a un certain nombre de tâches permanentes à cet égard :

- L'approvisionnement, l'entretien des parties communes et la gestion des déchets ;
- Les missions confiées aux entrepreneurs, aux fournisseurs et aux entreprises (de maintenance) ;
- Recueillir toutes les informations par le biais des rapports des fournisseurs et des entrepreneurs, par les communications des copropriétaires et des résidents et par ses propres contrôles périodiques ;
- Prendre des initiatives, élaborer des propositions et prendre des mesures opportunes pour réaliser la préservation et la mise à jour du patrimoine commun dans des conditions optimales.

#### A. Demander des devis pour des réparations, des travaux d'entretien, des contrats et des rénovations

- En principe, le syndic ou le conseil des copropriétaires ou l'assemblée générale prend l'initiative de demander des offres ou des prix.
- Le syndic, après avoir établi des paramètres clairs pour les offres ou un cahier de charges, demandera des devis aux entrepreneurs et aux fournisseurs. L'association des copropriétaires en sera informée par le syndic, afin que les entrepreneurs ou les fournisseurs puissent également intervenir par ce biais.
- Sauf pour les petites réparations (urgentes), mais certainement en cas de procédure concurrentielle, une procédure de négociation est toujours choisie. Cette démarche repose

sur le principe d'une gestion financière saine et sur la volonté de toujours obtenir la meilleure offre.

- Dans une procédure de négociation, le syndic fait intervenir (un certain nombre de membres) du conseil des copropriétaires, ou des copropriétaires spécifiquement désignés à cet effet par l'assemblée générale. Un membre du conseil ou un copropriétaire impliqué dans la procédure en tant qu'entrepreneur ou fournisseur ne peut pas participer au rôle de copropriétaire dans la procédure de négociation, ni à partir du conseil, ni avec un mandat de l'AG.

#### B. Attribution des offres pour les réparations, les travaux d'entretien et les rénovations

- Tous les contrats d'entreprise, de fourniture et d'entretien sont attribués par l'assemblée générale sur proposition du syndic et/ou du conseil des copropriétaires.
- Le syndic prend acte de ces décisions et signe tous les contrats nécessaires, au nom et pour le compte de l'association des copropriétaires, dans la mesure où ils ne sont pas contraires à:
  - Les lois et règlements applicables ;
  - Les dispositions du présent accord et du cahier des charges ;
  - La déontologie ;
  - Les dispositions de l'acte de base et le règlement de copropriété.

En cas d'ordres contradictoires de l'assemblée générale, les dispositions légales et réglementaires priment et le syndic s'abstiendra si nécessaire.

- Dans tous les cas et en toutes circonstances, le syndic n'est autorisé à commander de sa propre initiative des fournitures et des travaux que s'ils sont urgents et nécessaires. Le syndic doit à tout moment se conformer à toutes les dispositions légales et réglementaires. Il agit avec la diligence requise et est toujours en mesure d'expliquer l'urgence et la nécessité à l'assemblée générale.
- Sauf décision contraire de l'assemblée générale en raison de la nature de la mission, le syndic doit confier les contrats à un prix fixe. Les travaux "en régie" ne peuvent exceptionnellement être effectués que pour des réparations urgentes.

#### C. Suivi des employés de la copropriété (le cas échéant)

- L'association des copropriétaires agit comme employeur par l'intermédiaire du syndic.
- Le syndic, après approbation de l'assemblée générale, conclut un contrat de travail avec l'employé. Il dirige, supervise et contrôle les performances selon les accords conclus. Ce faisant, le syndic doit prendre en compte et contrôler l'application des lois et règlements sociaux.
- Les tâches du collaborateur sont définies plus précisément dans une description de fonction établie par le syndic et qui est approuvée et/ou modifiée par l'assemblée générale.
- L'association des copropriétaires reste toujours l'employeur tant à l'égard du travailleur que du secrétariat social ou d'autres tiers.

#### D. Plan pluriannuel

- Sur base du tableau d'amortissement des installations, équipements et parties principales (de bâtiment) les plus nécessaires de la copropriété et sur base des besoins et demandes formulés, ainsi que sur base de l'inspection de l'état de la copropriété, le syndic établit un plan pluriannuel des travaux et investissements contribuant au moins à la conservation et à la mise en valeur de la copropriété.
- Ce plan pluriannuel s'étend sur au moins cinq ans.

- Chaque année, ce plan est mis à jour et mis à l'ordre du jour de l'assemblée générale, soutenue par les plans financiers, le budget et/ou les offres nécessaires.
- De même, pour tous les contrats (de maintenance), le syndic doit prévoir un aperçu clair indiquant le contractant, le fournisseur ou l'entreprise, la durée, le délai de préavis, la période de renouvellement, les conditions financières et les principales conditions de fond.
- Le syndic veille à ce que tous ces contrats soient soumis à une nouvelle procédure d'appel d'offres et d'attribution telle que décrite aux points A et B ci-dessus, en temps utile avant l'expiration de la période normale du contrat.
- Aucune prolongation tacite ne sera appliquée au-delà de la fin de la période normale du contrat.

## 2. Tâches extraordinaires du syndic

- Seulement l'assemblée générale peut confier des missions extraordinaires au syndic. Ces missions sont particulières en ce qu'elles ne font pas partie de la routine du syndic, des tâches quotidiennes ou régulières connues auparavant, mais résultent, par exemple, de faits et de circonstances accidentels, ponctuels ou exceptionnels.
- Étant donné que, dans le cas de ces missions extraordinaires, il n'est pas toujours possible de déterminer un honoraire pour un service dont l'existence, l'étendue et la portée ne sont pas toujours claires, ces missions sont facturées séparément par le syndic.
- Si la mission est clairement définie, de sorte que son importance, le nombre d'heures de prestation et les ressources utilisées puissent être déterminés à l'avance, le syndic indiquera à l'avance le prix qui sera facturé pour ce service.
- Si l'étendue exacte de la mission ne peut être déterminée à l'avance ou si l'urgence de la mission rend impossible un devis préalable, syndic joint une déclaration détaillée à la facture.

## 3. Dispositions relatives à la reprise et au transfert de la gestion

- Si un nouveau syndic est nommé à la suite d'une décision de l'assemblée générale ou du tribunal, le précédent syndic fournira au nouveau syndic tous les documents, informations et fonds décrits ci-dessous dans les huit jours suivant cette décision.
- Si le contrat avec le syndic expire et qu'aucun renouvellement du contrat n'a été conclu ou qu'aucun autre syndic n'a été nommé au plus tard à la date d'expiration, le syndic fournira au conseil des copropriétaires tous les documents, informations et fonds décrits ci-dessous dans les huit jours suivant la date d'expiration du contrat. Dans ce cas, lorsqu'un nouveau syndic sera finalement nommé, le président du conseil des copropriétaires fournira au nouveau syndic tous les documents, informations et fonds financiers décrits ci-dessous.
- Les documents et informations auxquels il est fait référence sont les suivants :
  - Une copie de l'acte de base et de ses annexes éventuelles ;
  - Le règlement de la copropriété ;
  - Le règlement intérieur, avec ses annexes éventuelles ;
  - Tous les plans, devis et spécifications existants de la propriété ;
  - Le registre des décisions des assemblées générales ;
  - La liste avec les données d'identité et les adresses correctes de tous les copropriétaires, en indiquant les bâtiments et les parties correspondantes dans la communauté qui leur appartiennent ;
  - Une copie des relevés des coûts d'exploitation, de consommation et d'investissement de l'année comptable précédent ;

- Un rapport financier avec bilan détaillé, qui doit permettre la reprise correcte des fonds de l'association des copropriétaires ;
  - Le solde des fonds disponibles de l'association des copropriétaires conformément au bilan approuvé, par virement sur le compte nouvellement ouvert par le syndic ;
  - Tous les contrats existants et en cours valablement conclus avec des entrepreneurs de travaux, des fournisseurs de biens et de services et des institutions ou personnes de conseil ou de contrôle ;
  - Toutes les informations utiles concernant les appels d'offres, les litiges relatifs aux offres ou les dossiers en cours au moment du transfert ;
  - Le plan pluriannuel comme décrit au paragraphe 3 D du présent cahier des charges.
- Même si le syndic n'a pas reçu tous les documents, informations et fonds susmentionnés dans le délai imparti, il assumera quand même le mandat de syndic. Toutefois, le syndic est dégagé de toute responsabilité pour les erreurs commises en raison de l'absence de fonds suffisants et/ou de documents et d'informations corrects à temps.
  - Si nécessaire, le syndic tente immédiatement d'obtenir les fonds, documents et/ou informations nécessaires à l'amiable auprès du syndic défaillant. Si le nouveau syndic n'a pas reçu les fonds, documents et/ou informations nécessaires à l'amiable dans un délai de 30 jours à compter du début de son mandat, il engage une action en justice contre le syndic défaillant.

## Annexe 2 – Fiche urbanistique n° 1 : Prescriptions urbanistiques à respecter pour toutes nouvelles constructions sur dalle existante en béton.

Toute construction d'une maisonnette sur une dalle existante en béton nécessite l'obtention d'un permis d'urbanisme traditionnel à délivrer par la Commune de Hastière

Préalablement à cette demande d'un permis communal, il est obligatoire de disposer de l'autorisation de construire à délivrer pour l'ACP (Association des Copropriétaires). À cet effet le demandeur informera le syndic de son intention de construire et de son projet. Il lui fournira une copie de ses plans de construction, en deux exemplaires. Avec l'aide la commission d'urbanisme le dossier sera présenté à la prochaine assemblée générale. Le demandeur doit obtenir l'accord de l'ACP à la majorité de 2/3 des voix présentes ou représentées pour les parties privatives et 2/3 pour les travaux à réaliser sur ou sous les parties communes. Toute demande de construction respectera strictement toutes les conditions de l'acte de base, du ROI & urba en vigueur.

Le dossier de demande de permis communal comprendra impérativement l'accord préalable de l'ACP, sans réserve ni condition particulière.

Après réception du permis d'urbanisme communal, le demandeur remettra au syndic une copie de son permis d'urbanisme et des plans approuvés définitivement (munis du cachet communal). La remise de ce permis et des plans annexés au syndic devra impérativement avoir lieu endéans les 10 jours qui suivent la date de délivrance du permis. Si ce délai n'est pas respecté, le délai d'appel du permis de 60 jours sera automatiquement prolongé en ajoutant le nombre de jours de retard au délai d'appel de 60 jours.

Complémentairement à ce permis communal le demandeur et futur copropriétaire respectera toujours les prescriptions de l'acte de base, du règlement d'ordre intérieur, du règlement d'urbanisme en vigueur. Il respectera toutes les décisions prises par l'Assemblée générale, depuis la création du domaine. Ces décisions peuvent être consultées au bureau du syndic qui tient à jour le livre de la copropriété.

Toute infraction à ces règlements sera actée par un géomètre - expert mandaté par le syndic à cet effet.

Le syndic sera chargé de faire arrêter les travaux. Après notification du procès-verbal établi par le géomètre-expert et de la notification d'arrêt des travaux (transmis par recommandé avec accusé de réception, par le syndic) une astreinte journalière de 500 € sera imposée au contrevenant sans autre préavis.

La construction d'une maisonnette sur dalles respectera le modèle d'habitation initialement prévue pour cette dalle, étant donné que cette nouvelle construction s'intègre entre des maisonnettes existantes.

L'enveloppe extérieure de la maisonnette sera identique aux projets initiaux.

Les plans initiaux, par type de maisonnette, sont disponibles au bureau du syndic.

Les prescriptions suivantes sont de stricte application :

- Prendre en charge à 100 % des frais de réalisations collatérales (routes, sentiers, impétrants (eau électricité), égouttage, tv, internet, boîtes aux lettres, éclairage public, extension moloks, etc).
- En remplacement de la brique de Wanlin, utiliser obligatoirement la brique de COLORLINE WANLIN ROUGE Module 65 (WIENERBERGER) avec joints jaunes (ou joints gris selon couleur des joints des maisonnettes voisines).
- Construire 1 emplacement de parking, à usage collectif, par maisonnette, à réaliser sur le terrain de la copropriété et installer 1 banc, à usage collectif, par groupe de 5 maisonnettes.
- Déposer auprès du syndic, un accord écrit de respecter le règlement d'ordre intérieur et d'urbanisme en vigueur du domaine du Bonsoy.
- Engagement, après construction d'acquitter la participation trimestrielle aux frais, comme tous les autres copropriétaires (actuellement 300 €/par trim). Il en est de même pour les appels à consolider le fonds de réserve (actuellement de 120 €/par an).
- Engagement de verser 500 € à la copropriété, avant occupation de la maison, destinés au fonds d'extension des zones de loisir.
- État des lieux : Avant le début des travaux, transmettre au syndic, par mail, 10 photos du voisinage immédiat et des façades des maisons proches.
- 1 arbre abattu = 1 arbre planté entre le 15/11 et le 15/02 suivant la date de l'abattage.
- Non-exécution de travaux bruyants pendant les congés scolaires de la Région Wallonne et de la Région Flamande et jamais le samedi ni le dimanche et jours fériés.



L'Assemblée générale du 18/03/2023 a approuvé la présente fiche qui détermine les conditions à respecter pour toute construction d'une maisonnette sur une dalle existante (ou à démolir avant construction).

L'architecture du Domaine est de grande qualité et représentative de son époque. L'ensemble présente une grande homogénéité.

Le respect de quelques règles est indispensable pour préserver ces caractéristiques et la valeur de votre maison.

La composition architecturale s'intègre à la pente naturelle du terrain. Les hauteurs de soubassements aveugles sont limitées au maximum. Les baies cadrent les vues et préservent l'intimité des maisons voisines. Les arbres sont préservés au maximum dans le respect du caractère forestier.

#### 1 TOITURES

à 2 versants inclinés de +/-30°; avec décalage des faîtes de 1m; recouvertes d'ardoises naturelles noires au format 35/25cm; gouttières demi-lunes ou ardennaises en pvc ou métalliques, brun-foncé; descentes d'eau pluviale brun foncé ou métal naturel; pas d'antennes; panneaux solaires entièrement noirs, posés verticalement à au moins 60cm des bords latéraux de la toiture.

#### 2 FACADES

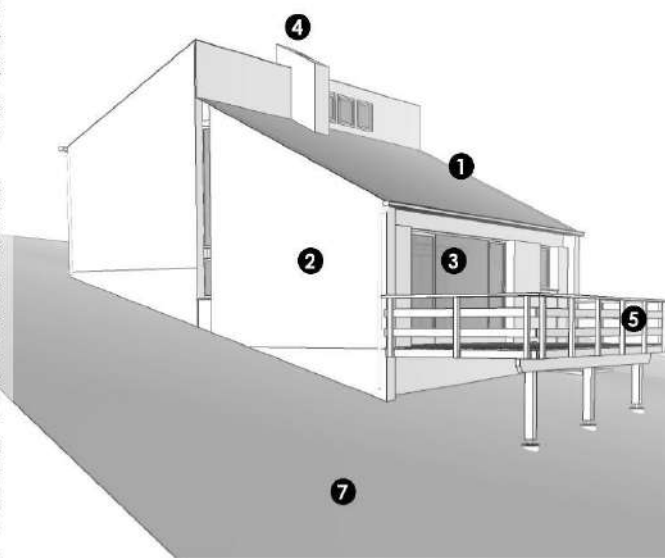
en briques rouge foncé (mise en peinture interdite); joint au mortier de sable jaune; soubassement en moellons de Meuse.

#### 3 BAIES

les baies des pignons sont à caractère vertical (meurtrières); le plein domine les pignons; les baies des autres façades sont à tendance carrée; dessin initial à respecter; les châssis sont bruns foncés sans divisions inutiles (croisillons, petits bois interdits); pas de portes pleines; tous types de volets, persiennes, barreaux sont interdits.

N'oubliez pas de consulter le Règlement d'Ordre Intérieur et d'Urbanisme, et de demander les autorisations nécessaires si vous voulez modifier l'aspect de votre maison.

Le ROI et REGLEMENT D'URBANISME 2021 du domaine sont consultables au chapitre *Doc* du site [bonsoydomaine.vpweb.be](http://bonsoydomaine.vpweb.be)



A partir du 1 janvier 2023 vous pourrez disposer du plan type initial de votre maison dessiné par les architectes Daniel, Alvar et Catherine LIPSYC sur simple demande auprès du syndic (uniquement pas mail).

Cette mise à disposition résulte des recherches réalisées par la Commission d'Urbanisme avec l'aide de Madame Catherine LIPSYC, Architecte.

#### 4 CHEMINÉES

en briques foncées identiques aux façades ou recouvertes d'ardoises naturelles (idem toitures); partie supérieure (et éventuellement couvre cheminée métallique) parallèle à la pente du toit; dans le cas d'une cheminée tubulaire métallique: teinte noire ou brun foncé (pas d'inox couleur naturelle).

#### 5 TERRASSES

(voir NBN B03-004) profondeur de maximum 3m (garde-corps compris); en bois de teinte brun foncé; garde-corps horizontaux en bois (sauf dérogation locale); pas d'occupation de mobilier de plus de 90cm de haut; verandas ou pergolas interdites; espace sous terrasse ouvert (rangé et propre) ou fermé à l'aide d'un bardage en bois horizontal (brun foncé). L'été, les parasols de couleurs sont autorisés (sauf parasols publicitaires).

#### 6 ANNEXES

interdites sauf pour le stockage du bois uniquement pour les maisons ne disposant pas d'espace utilisable sous la terrasse; dans ce cas, maximum pour 5 stères de bois; sans portes; hauteur maximum 1m70.

#### 7 TERRAIN

En dehors de l'emprise de la maison et de sa terrasse, **le terrain fait partie des communs**; modification sensible du relief interdite; pas de plantations sauf sur une bande périphérique de 50 cm de large (plantations du type fougères, sureaux, pervenches,...); Pas de fleurs ni de décors en plastique.

Aucune clôture n'est autorisée.

#### 8 INTERIEUR

L'aménagement intérieur est libre; tentures et rideaux sobres de teinte neutre.



## Annexe 3 – Fiche urbanistique n° 2 : Prescriptions urbanistiques à respecter pour toutes nouvelles constructions (hors dalles)

Toute construction d'une maisonnette nécessite l'obtention d'un permis d'urbanisme traditionnel à délivrer par la Commune de Hastière

Préalablement à cette demande d'un permis communal, il est obligatoire de disposer de l'autorisation de construire à délivrer pour l'ACP (Association des Copropriétaires). À cet effet le demandeur informera le syndic de son intention de construire et de son projet. Il lui fournira une copie de ses plans de construction, en deux exemplaires. Avec l'aide la commission d'urbanisme le dossier sera présenté à la prochaine assemblée générale. Le demandeur doit obtenir l'accord de l'ACP à la majorité de 4/5 des voix présentes ou représentées pour les parties privatives et 2/3 pour les travaux à réaliser sur ou sous les parties communes. Toute demande de construction respectera strictement toutes les conditions de l'acte de base, du ROI & urba en vigueur.

Le dossier de demande de permis communal comprendra impérativement l'accord préalable de l'ACP, sans réserve ni condition particulière.

Après réception du permis d'urbanisme communal, le demandeur remettra au syndic une copie de son permis d'urbanisme et des plans approuvés définitivement (munis du cachet communal). La remise de ce permis et des plans annexés au syndic devra impérativement avoir lieu endéans les 10 jours qui suivent la date de délivrance du permis. Si ce délai n'est pas respecté, le délai d'appel du permis de 60 jours sera automatiquement prolongé en ajoutant le nombre de jours de retard au délai d'appel de 60 jours.

Complémentairement à ce permis communal le demandeur et futur copropriétaire respectera toujours les prescriptions de l'acte de base, du règlement d'ordre intérieur, du règlement d'urbanisme en vigueur. Il respectera toutes les décisions prises par l'Assemblée générale, depuis la création du domaine. Ces décisions peuvent être consultées au bureau du syndic qui tient à jour le livre de la copropriété.

Toute infraction à ces règlements sera actée par un géomètre - expert mandaté par le syndic à cet effet.

Le syndic sera chargé de faire arrêter les travaux. Après notification du procès-verbal établi par le géomètre-expert et de la notification d'arrêt des travaux (transmis par recommandé avec accusé de réception, par le syndic) une astreinte journalière de 500 € sera imposée au contrevenant sans autre préavis.

La construction d'une maisonnette respectera un des neuf modèles d'habitation prévue dans l'acte de base, l'enveloppe extérieure de la maisonnette sera identique aux projets initiaux. Les plans miroirs et inversés sont acceptés, ce qui permet de choisir être 4x 9 = 36 modèles de maison.

Les plans initiaux, par type de maisonnette, sont disponibles au bureau du syndic.

Les prescriptions suivantes sont de stricte application :

- Prendre en charge à 100 % des frais de réalisations collatérales (routes, sentiers, impétrants (eau électricité), égouttage, tv, internet, boîtes aux lettres, éclairage public, extension moloks, etc).
- En remplacement de la brique de Wanlin, utiliser obligatoirement la brique de COLORLINE WANLIN ROUGE Module 65 (WIENERBERGER) avec joints jaunes (ou joints gris selon couleur des joints des maisonnettes voisines).
- Construire 1 emplacement de parking, à usage collectif, par maisonnette, à réaliser sur le terrain de la copropriété et installer 1 banc, à usage collectif, par groupe de 5 maisonnettes.
- Déposer auprès du syndic, un accord écrit de respecter le règlement d'ordre intérieur et d'urbanisme en vigueur du domaine du Bonsoy.
- Engagement, après construction d'acquitter la participation trimestrielle aux frais, comme tous les autres copropriétaires (actuellement 300 €/par trim). Il en est de même pour les appels à consolider le fonds de réserve (actuellement de 120 €/par an).
- Engagement de verser 500 € à la copropriété, avant occupation de la maison, destinés au fonds d'extension des zones de loisir.
- État des lieux : Avant le début des travaux, transmettre au syndic, par mail, 10 photos du voisinage immédiat et des façades des maisons proches.
- 1 arbre abattu = 1 arbre planté entre le 15/11 et le 15/02 suivant la date de l'abattage.
- Destination des bois abattus : Tous les feuillus de 10 cm de diamètre seront débités en morceaux de 2.00 m de longueur et mis à la disposition de la copropriété via le syndic.
- Non-exécution de travaux bruyants pendant les congés scolaires de la Région Wallonne et de la Région Flamande et jamais le samedi ni le dimanche et jours fériés.



L'Assemblée générale du 18/03/2023 a approuvé la présente fiche qui détermine les conditions à respecter pour toute construction d'une nouvelle maisonnette hors les dalles existantes.

L'architecture du Domaine est de grande qualité et représentative de son époque. L'ensemble présente une grande homogénéité.

Le respect de quelques règles est indispensable pour préserver ces caractéristiques et la valeur de votre maison.

La composition architecturale s'intègre à la pente naturelle du terrain. Les hauteurs de sous-bassements aveugles sont limitées au maximum. Les baies cadrent les vues et préservent l'intimité des maisons voisines. Les arbres sont préservés au maximum dans le respect du caractère forestier.

#### 1 TOITURES

à 2 versants inclinés de +/30°; avec décalage des faîtes de 1m; recouvertes d'ardoises naturelles noires au format 35/25cm; gouttières demi-lunes ou ardennaises en pvc ou métalliques; brun-foncé; descentes d'eau pluviale brun foncé ou métal naturel; pas d'antennes; panneaux solaires entièrement noirs, posés verticalement à au moins 60cm des bords latéraux de la toiture.

#### 2 FACADES

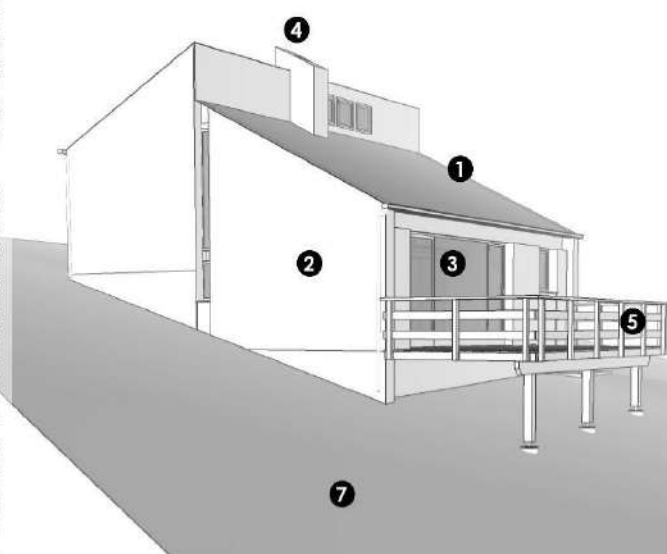
en briques rouge foncé (mise en peinture interdite) joint au mortier de sable jaune; sous-bassement en moellons de Meuse.

#### 3 BAIES

les baies des pignons sont à caractère vertical (meurtrières); le plein domine les pignons; les baies des autres façades sont à tendance carrée; dessin initial à respecter; les châssis sont bruns foncés sans divisions inutiles (croisillons, petits bois interdits); pas de portes pleines; tous types de volets, persiennes, barreaux sont interdits.

N'oubliez pas de consulter le Règlement d'Ordre Intérieur et d'Urbanisme, et de demander les autorisations nécessaires si vous voulez modifier l'aspect de votre maison.

Le ROI et REGLEMENT D'URBANISME 2021 du domaine sont consultables au chapitre *Doc* du site [bonsoydomaine.vpweb.be](http://bonsoydomaine.vpweb.be)



A partir du 1 janvier 2023 vous pourrez disposer du plan type initial de votre maison dessiné par les architectes Daniel, Alvar et Catherine LIPSZYC sur simple demande auprès du syndic (uniquement pas mail).

Cette mise à disposition résulte des recherches réalisées par la Commission d'Urbanisme avec l'aide de Madame Catherine LIPSZYC, Architecte.

#### 4 CHEMINEES

en briques foncées identiques aux façades ou recouvertes d'ardoises naturelles (idem toitures); partie supérieure (et éventuellement couvre cheminée métallique) parallèle à la pente du toit; dans le cas d'une cheminée tubulaire métallique: teinte noire ou brun foncé (pas d'inox couleur naturelle).

#### 5 TERRASSES

(voir NBN 803-004) profondeur de maximum 3m (garde-corps compris); en bois de teinte brun foncé; garde-corps horizontaux en bois (sauf dérogation locale); pas d'occupation de mobilier de plus de 90cm de haut; verandas ou pergolas interdites; espace sous terrasse ouvert (rangé et propre) ou fermé à l'aide d'un bardage en bois horizontal (brun foncé). L'été, les parasols de couleurs sont autorisés (sauf parasols publicitaires).

#### 6 ANNEXES

interdites sauf pour le stockage du bois uniquement pour les maisons ne disposant pas d'espace utilisable sous la terrasse; dans ce cas, maximum pour 5 stères de bois; sans portes; hauteur maximum 1m70.

#### 7 TERRAIN

En dehors de l'emprise de la maison et de sa terrasse, **le terrain fait partie des communs**; modification sensible du relief interdite; pas de plantations sauf sur une bande périphérique de 50 cm de large (plantations du type fougères, sureaux, perennichées,...); Pas de fleurs ni de décors en plastique.

Aucune clôture n'est autorisée.

#### 8 INTERIEUR

L'aménagement intérieur est libre; tentures et rideaux sobres de teinte neutre.

