



# PARC RESIDENTIEL " LE BOSQUET "

850.674.558



## BILANS des 5 dernières années

### Bilan (situation financière du Parc) au 31/12/2019

Approuvé par l' AGO du 04/10/2020

Actif		Passif		
BE70 0012 3358 0625	CC	19.537,13 €	Fonds de régularisation de créances	44.617,95 €
BE45 0341 9689 3389	FG	30.458,26 €	Fonds de réserve de la copropriété	68.748,29 €
BE87 1458 0255 2494	FR	67.635,26 €	Fonds de réserve impayé	16.835,12 €
BE71 1430 6317 2969	CC	1.092,22 €	Fonds de garanties	29.939,79 €
CAISSE		250,00 €		
Clients douteux		14.184,87 €	Fournisseurs au 31/12/2019	11.656,82 €
Impayés sur charges au 31/12/2019		55.987,49 €	Provision déblais parcelles	2.900,47 €
			A affecter:	14.446,79 €
		189.145,23 €		189.145,23 €

### Bilan (situation financière du Parc) au 31/12/2020

Actif		Passif		
Trésorerie		155.079,25 €	Fonds de régularisation de créances	49.737,77 €
			Fonds de réserve de la copropriété	90.460,42 €
			Fonds de réserve impayé	6.739,47 €
			Fonds de garanties	30.753,03 €
Clients douteux		11.197,42 €	Fournisseurs au 31/12/2020	1.237,27 €
Impayés sur charges au 31/12/2020		39.572,93 €	Provision déblais parcelles	9.887,47 €
			A affecter:	17.034,17 €
		205.849,60 €		205.849,60 €

### Bilan (situation financière du Parc) au 31/12/2021

Comptes approuvé par l' AGO du 5/4/2022

Actif		Passif		
Trésorerie		166.116,36 €	Fonds de régularisation de créances	50.367,69 €
			Fonds de réserve de la copropriété	108.899,89 €
			Fonds de garanties	31.353,03 €
Clients douteux		10.790,08 €	Fournisseurs au 31/12/2021	4.733,58 €
Impayés sur charges au 31/12/2021		46.041,22 €	Provision éclairage & déblais	9.887,47 €
			A affecter:	17.706,00 €
		222.947,66 €		222.947,66 €

### Bilan (situation financière du Parc) au 31/12/2022

Approuvé par l' AGO du 25/03/2023

Actif		Passif		
BE70 0012 3358 0625	CC	17.027,43 €	Fonds de régularisation de créances	50.367,69 €
BE45 0341 9689 3389	FG	31.969,77 €	Fonds de garanties	31.653,03 €
BE87 1458 0255 2494	FR	91.127,85 €	Fonds de réserve de la copropriété	110.566,33 €
BE71 1430 6317 2969	CC	23.927,89 €		
CAISSE		250,00 €		
Clients douteux		14.060,32 €	Fournisseurs au 31/12/2022	4.660,64 €
Impayés sur charges au 31/12/2022		37.589,98 €	Provision éclairage & déblais	10.721,72 €
			A affecter:	7.983,83 €
		215.953,24 €		215.953,24 €

### Bilan (situation financière du Parc) au 31/12/2023

Soumis à l'approbation de l' AGO de 2024

Actif		Passif		
BE70 0012 3358 0625	CC	3.737,80 €	Fonds de régularisation de créances	50.367,69 €
BE45 0341 9689 3389	FG	32.725,87 €	Fonds de garanties	32.419,23 €
BE87 1458 0255 2494	FR	91.127,85 €	Fonds de réserve de la copropriété	116.566,33 €
BE71 1430 6317 2969	CC	29.903,89 €		
Autre créance		250,00 €		
Clients douteux		11.190,18 €	Fournisseurs au 31/12/2023	1.443,98 €
Impayés sur charges au 31/12/2023		50.649,34 €	Provision éclairage & déblais	18.705,55 €
			A affecter:	82,15 €
		219.584,93 €		219.584,93 €

**RESULTATS D'EXPLOITATION 2023****Produits 2023**

7000	Provisions Appelées Charges 2023	105.894,00
7002	Solde Fonds de réserve Appelé 2023	5.955,00
7003	Consommations privatives eau 2023	39.687,81
7005	Récupérations CX et Régularisations	209,94
7010	Indemnité procédure	2.217,72
7011	Remboursement Sodexo & div	726,20
7012	Intérêts	1,34
		<hr/> 154692,01

**Charges 2023**

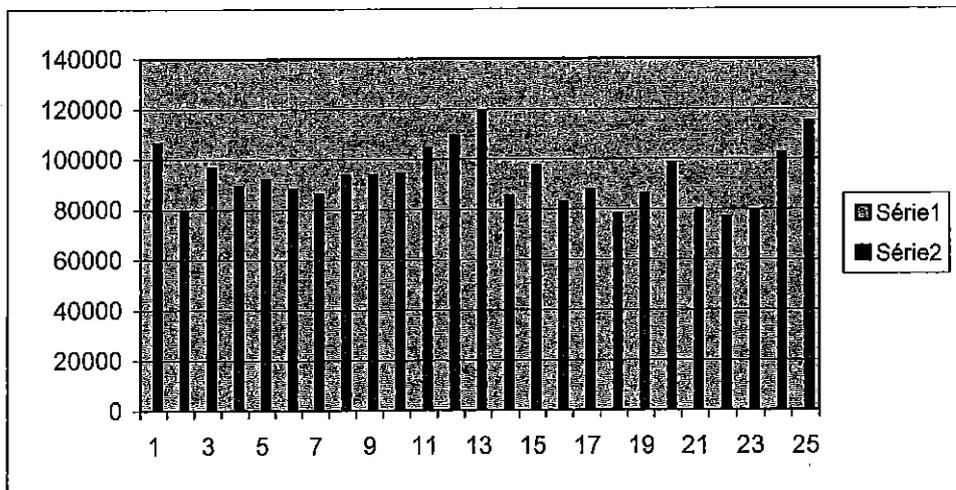
61005	Caméras de sécurité Proximus	747,60
61006	Caméras sécurité entretien	171,98
61052	Evacuations déchets autres	216,48
610584	Entret.réparat. Camionette	295,00
61060	Entretiens Réparations éclairages rues	52,16
61061	Entretiens Réparations réseau eau	632,24
61062	Entretiens Réparations réseau égoutages	60,00
61064	Entretien communs, parking, zones vertes	1.093,53
61065	Travaux d'élagages	2.270,57
61066	Entretiens Réparations routes	879,50
61067	Déneigements routes	60,50
61069	Entretiens journaliers M.B	5.993,88
61073	Contrôle technique	71,90
61081	Contrat entretien station épur.	2.615,14
61082	Réparations urgentes station	308,55
61084	Dégrilleur station ép.	986,15
61085	Analyses eau	313,58
61086	Vidanges oblig. stat. Épuration dégrilleur	980,10
61091	Entret.réparat.station pompage	943,92
6111	Diesel Camionette	25,20
61110	Fournit. essence, huiles Machines entretien	25,04
61200	Eau consommations	75.999,35
61203	Frais fractionnement eau	12,04
61210	Electricité parties communes	7.404,68
61300	Honoraires syndic	25.572,00
61301	Honoraires huissiers	1.335,52
61305	Hébergement et mises à jour site web	1.101,00
6140	Assurance Incendie	141,96
6141	Responsabilité civile Parc	1.209,97
6142	Assurance RC autres	227,81
6143	Assurance Camionette	682,36
6160	Frais admin.,timbres,copies,tel,déplact, etc...	6.804,00
61600	Frais de photocopies	90,98
61609	Frais recherche cadastre	342,00
61611	Autres frais administratifs	262,44
61612	Comptes annuels	1.662,35
61626	Frais CX et Avocats	4.051,28
61645	Relevés, envois et facturations eau	937,32
61661	Frais AGO convoc. & PV	953,69
61662	Frais AGO salle	20,00
61701	Taxes et précomptes	22,98
62150	Frais ALE	1.190,00
623	Autres frais de personnel (vetemt, protect ...)	147,10
650	Frais bancaires et charges des dettes	240,08
6540	Créances irrécouvrables	5.455,93
		<hr/> 154.609,86

## Evolution des charges du Bosquet.



**Période 1999 - 2023 (25 ans)**

Total		€	
1999	1	106362	(Routes)
2000	2	78723	(Compteur eau bloqué)
2001	3	96610	
2002	4	89275	
2003	5	92028	
2004	6	88238	Eclairage+sortie secours
2005	7	86146	Rampe évacuation herbes
2006	8	93514	Remplact moteurs épuration
2007	9	93621	
2008	10	94235	
2009	11	104439	
2010	12	109389	
2011	13	119525	
2012	14	85515	Nlle stat épur & pompage
2013	15	97342	
2014	16	82903	
2015	17	87646	
2016	18	78085	
2017	19	86170	
2018	20	98360	Placement caméras surv.
2019	21	79992	
2020	22	76779	
2021	23	79372	Placement caméras surv.
2022	24	102452	Augm.coût de l' eau
2023	25	114922	Augm.coût de l' eau + fuite



## ACP LE BOSQUET Froidchapelle \* PV AGO du Lundi 15 avril 2024

L'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du domaine LE BOSQUET (RPM : 0850.674.558) convoquée le samedi 23 mars 2024 n'a pu se tenir faute de participants. En effet il n'y avait que 127 parts de copropriété présentes sur 328, soit 38,7 % de présence. Par conséquent une deuxième assemblée s'est tenue en la salle des fêtes de Froidchapelle – Place Albert 1° n° 51 ce lundi 15 avril 2024. Les convocations ont été envoyées le 25 mars 2024. L'ordre du jour n'a pas été modifié. Cette assemblée se tient valablement peu importe le nombre de participant.

Début de la réunion : 14h45.

**Présents ou représentés :** Parcelles 002-003-005-007-009-010-011-016-017-019-020-026-035-036-037-038-040-041-042-044-046-047-051-052-054-055-056-059-065-066-067-068-072-075-076-077-078-079-082-083-084-085-086-097-098-099-100-102-103-109-110-111-112-114-115-120-123-124-125-128-129-130-132-134-137-149-150-151-152-157-159-163-164-166-169-172-174-175-179-180-181-183-187-188-189-190-191-200-201-202-203-205-206-210-211-212-213-217-218-220-221-222-224-226-230-231-232-236-238-241-242-243-244-246-247-249-254-255-256-257-258-259-260-261-262-264-265-271-273-274-275-276-280-285-286-287-290-291-292-293-294-296-297-301-302-305-307-308-310-311-313-316-318-320-323-324-325-326-337-338-340-341-342- soit 163 voix de copropriété présentes ou représentées sur 328, soit **49,70 % de présences.**

Mr Neuville (Lot 16) et Mme Van De Velde Véronique sont accompagnés à leur demande d'un huissier de justice : Me BOSCARIOL Virginie de Soignies accompagnée de sa stagiaire Me Lefebure.

### **0/1 : Enregistrement de la réunion :**

Pour éviter les contestations et les débordements de l'AGO du 25/03/2023 il est proposé d'enregistrer l'assemblée générale. Le syndic demande l'approbation des propriétaires.

#### **Résultats des votes :**

Ont voté contre l'enregistrement de l'assemblée. : 0,00 %.

Se sont abstenus : Néant

**Ont voté pour l'enregistrement du contenu de l'assemblée générale : 100 % des voix.**

**0/2 : Présidence et secrétaire de l'assemblée :** Proposition : Monsieur Hosselet Claude (Président du conseil de copropriété) comme président d'assemblée et le syndic comme secrétaire.

**Ont voté contre:** Ont voté contre : 016 Neuville – 017 André – 019 Rahier – 020 Wargnies - 051 Van Beveren – 052 Van Beveren - 055 Morlet – 056 Morlet – 075 Crepin – 076 Crepin – 124 Miclean – 125 Ausloos – 137 Jordens – 187 Collet – 188 Collet – 200 Collet – 201 André – 202 Collet-Vandeveldé – 203 Collet-Vandeveldé – 230 Zarbo – 273 Vantrimpont – 275 Delouw – 276 Delouw – 280 Joris - 285 Van Boxtael – 286 Van Boxtael – 287 Van Den Bossch – 296 Francotte – 297 Francotte – 337 Barbieux – 342 Smets.

**Se sont abstenus :** néant.

L'assemblée décide de nommer Monsieur Hosselet comme président d'assemblée et le syndic comme secrétaire. Ont voté contre : 31 voix – Abstention : 0 voix

**La présidence de l'assemblée a été confiée à Mr Hosselet. Le syndic en est le secrétaire. (Voté par 81%).**

Le président rappelle que l'acte de base prévoit que c'est le président du conseil de copropriété qui préside l'assemblée.

### **0/3 : Scrutateurs – assesseurs :**

Deux scrutateurs - Assesseurs sont nommés pour vérifier et approuver les votes à main levée : Madame Chantal Litt (212) et Madame Stéphanie Samin (257). Elles ont pour but de valider les votes. Aucune objection.

#### **Résultats des votes :**

Ont voté contre les assesseurs : Néant.

Se sont abstenus : Néant.



#### 0/4 : Vérification des procurations

Le syndic a reçu des demandes de propriétaires qui s'opposent farouchement à ce que soit divulgué à d'autres propriétaires les noms des personnes désignées dans leur procuration ; ceci en référence au respect de leur vie privée et de leur choix. Certains propriétaires ont reçu des pressions et menaces en raison d'animosités personnelles.

Avant de commencer les points à l'ordre du jour, et de manière à limiter les contestations, le Président Mr Hosselet procède à la vérification de la liste des présences et des procurations. Me BOSCARIOL est invitée à cette vérification ce qu'elle accepte.

Le président Mr Hosselet confirme après vérification les 3 points suivants :

1. Le syndic et sociétés associées (Imlofa SA et Lorette) ne sont titulaires d'aucune procuration.
2. Le total des procurations de chaque propriétaire y compris ses propres voix ne dépasse pas les 10% des voix de copropriété, soit 32 voix.
3. Toutes les procurations ont été correctement imputées.
4. Le total des voix présentes est de 163.

\*\*\*\*\*

**1. Rapport du syndic :** Le rapport du syndic est annexé à la convocation. Le conseil de copropriété fait son rapport oralement.

**2. Approbation des comptes annuels au 31/12/2023 :** Les comptes étaient annexés à la convocation - Les comptes ont été vérifiés et approuvés par le vérificateur aux comptes Mr Di Francesco de CDF Fiduciaire par son rapport du 19/02/2024. Le rapport complet du vérificateur aux comptes à été envoyé aux propriétaires qui en ont fait la demande. Les comptes ont également été vérifiés et approuvés par les membres du conseil de copropriété en leur séance du 20/02/2024. Les comptes ont été consultables (et consultés) gratuitement auprès du syndic en son siège sur simple rendez-vous. Les comptes restent également consultables sur le site internet du domaine : bosquetdomaine.com. Une version numérisée plus complète des comptes a été envoyée gratuitement par mail auprès des copropriétaires qui en ont fait la demande.

#### Résultats des votes :

Approbation des comptes

Ont voté contre l'approbation des comptes : 016 Neuville – 017 André – 019 Rahier – 020 Wagnies - 051 Van Beveren – 052 Van Beveren - 055 Morlet – 056 Morlet – 075 Crepin – 076 Crepin – 124 Miclean – 125 Ausloos – 137 Jordens – 187 Collet – 188 Collet – 200 Collet – 201 André – 202 Collet-Vandeveldé – 203 Collet-Vandeveldé – 230 Zarbo – 273 Vantrimpont – 275 Delouw – 276 Delouw – 280 Joris - 285 Van Boxtael – 286 Van Boxtael – 287 Van Den Bossch – 296 Francotte – 297 Francotte – 337 Barbieux – 342 Smets , **soit 31 voix.**

Se sont abstenus : Imlofa sa (84-132-231-241-243-246-254-258-291-292-308-313-318-325-326) + Lorette (002-143-224-242-259-265-301-302) soit 23 voix.

**Les comptes sont approuvés par 109 voix sur 140, soit 78 % des propriétaires présents ou représentés.**

**3. Affectation 82,15 € de boni 2023 :** Proposition : Report (Votes 50%)

#### Résultats des votes :

Approbation de l'affectation proposée : **ont voté pour : 81 %.**

Approbation de l'affectation proposée : ont voté contre : 016 Neuville – 017 André – 019 Rahier – 020 Wagnies - 051 Van Beveren – 052 Van Beveren - 055 Morlet – 056 Morlet – 075 Crepin – 076 Crepin – 124 Miclean – 125 Ausloos – 137 Jordens – 187 Collet – 188 Collet – 200 Collet – 201 André – 202 Collet-Vandeveldé – 203 Collet-Vandeveldé – 230 Zarbo – 273 Vantrimpont – 275 Delouw – 276 Delouw – 280 Joris - 285 Van Boxtael – 286 Van Boxtael – 287 Van Den Bossch – 296 Francotte – 297 Francotte – 337 Barbieux – 342 Smets. **soit 31 voix.**

Se sont abstenus : Néant.

L'affectation du bonus 2023 de 82,15 € en report est approuvée

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

**Résultats des votes :**

Ne donnent pas décharge au syndic : 016 Neuville – 017 André – 019 Rahier – 020 Wargnies - 051 Van Beveren – 052 Van Beveren - 055 Morlet – 056 Morlet – 075 Crepin – 076 Crepin – 124 Miclean – 125 Ausloos – 137 Jordens – 187 Collet – 188 Collet – 200 Collet – 201 André – 202 Collet-Vandeveldel – 203 Collet-Vandeveldel – 230 Zarbo – 273 Vantrimpont – 275 Delouw – 276 Delouw – 280 Joris - 285 Van Boxtael – 286 Van Boxtael – 287 Van Den Bossch – 296 Francotte – 297 Francotte – 337 Barbieux – 342 Smets. **soit 31 voix.**

Se sont abstenus : : Imlofa sa (84-132-231-241-243-246-254-258-291-292-308-313-318-325-326) + Lorette (002-143-224-242-259-265-301-302). **soit 23 voix.**

**Quitus est donné au syndic par 109 voix sur 140, soit 78 % des propriétaires présents ou représentés.**

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

**Résultats des votes :**

Ne donnent pas décharge au conseil de copropriété : 016 Neuville – 017 André – 019 Rahier – 020 Wargnies - 051 Van Beveren – 052 Van Beveren - 055 Morlet – 056 Morlet – 075 Crepin – 076 Crepin – 124 Miclean – 125 Ausloos – 137 Jordens – 187 Collet – 188 Collet – 200 Collet – 201 André – 202 Collet-Vandeveldel – 203 Collet-Vandeveldel – 230 Zarbo – 273 Vantrimpont – 275 Delouw – 276 Delouw – 280 Joris - 285 Van Boxtael – 286 Van Boxtael – 287 Van Den Bossch – 296 Francotte – 297 Francotte – 337 Barbieux – 342 Smets. **soit 31 voix.**

Se sont abstenus : : Imlofa sa (84-132-231-241-243-246-254-258-291-292-308-313-318-325-326) + Lorette (002-143-224-242-259-265-301-302) **soit 23 voix.**

**Quitus est donné au conseil de copropriété par 109 voix sur 140, 77 % des propriétaires présents ou représentés.**

**6. Elections et/ou reconduction des membres du conseil de copropriété : (Mandats annuels – 3 membres – Votes 50%)**

**DUYCK Eric Lot 005 : Votes pour : 77 % - Elu**

Votent contre : 016 Neuville – 017 André – 019 Rahier – 020 Wargnies - 051 Van Beveren – 052 Van Beveren - 055 Morlet – 056 Morlet – 075 Crepin – 076 Crepin – 124 Miclean – 125 Ausloos – 137 Jordens – 187 Collet – 188 Collet – 200 Collet – 201 André – 202 Collet-Vandeveldel – 203 Collet-Vandeveldel – 230 Zarbo – 273 Vantrimpont – 275 Delouw – 276 Delouw – 280 Joris - 285 Van Boxtael – 286 Van Boxtael – 287 Van Den Bossch – 296 Francotte – 297 Francotte – 337 Barbieux – 342 Smets. **soit 31 voix.**

Se sont abstenus : Imlofa sa (084-132-231-241-243-246-254-258-291-292-308-313-318-325-326) + Lorette (002-143-224-242-259-265-301-302) **soit 23 voix.**

**SEMOULIN Chantale Lot 128 : Votes pour : 77 % - Elue**

Votent contre : 016 Neuville – 017 André – 019 Rahier – 020 Wargnies - 051 Van Beveren – 052 Van Beveren - 055 Morlet – 056 Morlet – 075 Crepin – 076 Crepin – 124 Miclean – 125 Ausloos – 137 Jordens – 187 Collet – 188 Collet – 200 Collet – 201 André – 202 Collet-Vandeveldel – 203 Collet-Vandeveldel – 230 Zarbo – 273 Vantrimpont – 275 Delouw – 276 Delouw – 280 Joris - 285 Van Boxtael – 286 Van Boxtael – 287 Van Den Bossch – 296 Francotte – 297 Francotte – 337 Barbieux – 342 Smets. **soit 31 voix.**

Se sont abstenus : Imlofa sa (084-132-231-241-243-246-254-258-291-292-308-313-318-325-326) + Lorette (002-143-224-242-259-265-301-302) **soit 23 voix.**

**VAN DE VELDE Fabienne Lot 078 : Votes pour : 77 % - Elue**

Votent contre : 016 Neuville – 017 André – 019 Rahier – 020 Wagnies - 051 Van Beveren – 052 Van Beveren - 055 Morlet – 056 Morlet – 075 Crepin – 076 Crepin – 124 Miclean – 125 Ausloos – 137 Jordens – 187 Collet – 188 Collet – 200 Collet – 201 André – 202 Collet-Vandeveldel – 203 Collet-Vandeveldel – 230 Zarbo – 273 Vantrimpont – 275 Delouw – 276 Delouw – 280 Joris - 285 Van Boxtael – 286 Van Boxtael – 287 Van Den Bossch – 296 Francotte – 297 Francotte – 337 Barbieux – 342 Smets. **soit 31 voix.**  
Se sont abstenus : Imlofa sa (084-132-231-241-243-246-254-258-291-292-308-313-318-325-326) + Lorette (002-143-224-242-259-265-301-302) soit 23 voix.

**Le conseil de copropriété sera constitué par les propriétaires suivants :**  
**Duyck Eric – Van De Velde Fabienne - Semoulin Chantale.**

**7. Elections d'un vérificateur aux comptes :** Le rôle demandé aux vérificateurs aux comptes est défini dans le PV de l'AGO du 23/03/2013. Aucune candidature n'étant parvenue chez le syndic le poste est proposé à l'expert-comptable actuel : La fiduciaire CDF (Mr Di Francesco). (Votes 50%)

**Résultats des votes :**

Ont voté contre le renouvellement du commissaire aux comptes : 016 Neuville – 017 André – 019 Rahier – 020 Wagnies - 051 Van Beveren – 052 Van Beveren - 055 Morlet – 056 Morlet – 075 Crepin – 076 Crepin – 124 Miclean – 125 Ausloos – 137 Jordens – 187 Collet – 188 Collet – 200 Collet – 201 André – 202 Collet-Vandeveldel – 203 Collet-Vandeveldel – 230 Zarbo – 273 Vantrimpont – 275 Delouw – 276 Delouw – 280 Joris - 285 Van Boxtael – 286 Van Boxtael – 287 Van Den Bossch – 296 Francotte – 297 Francotte – 337 Barbieux – 342 Smets.  
Se sont abstenus : Imlofa sa (084-132-231-241-243-246-254-258-291-292-308-313-318-325-326) + Lorette (002-143-224-242-259-265-301-302) soit 23 voix.

**La fiduciaire CDF (Mr Di Francesco) est élu vérificateur aux comptes par 77 % des propriétaires présents ou représentés.**

**8. Mandat à donner au conseil de copropriété :** Ce point est retiré des votes. En effet, il n'y a plus de contrats à signer.

**Petit rappel du rôle du conseil de copropriété :**

1. Il a une mission légale de contrôle du syndic. Son rôle n'est pas décisionnaire.
2. Il est obligatoire dans les copropriétés de plus de 20 lots.
3. Chaque membre est élu à la majorité simple (50% + 1 voix)
4. Dans les copropriétés où il n'y a pas de concierges, il a un rôle d'informations pratiques et techniques qu'il rapporte au syndic. Il rend compte des avis du terrain.
5. Par le nombre de quotes-parts qu'il réunit, il constitue également un baromètre pour le syndic quant aux chances de succès des propositions faites en assemblée générale.
6. Le SNP décrit le conseil de copropriété comme suit : « *Le CC est par excellence l'organe de contrôle du syndic. Toutefois, par la légitimité de son élection et de sa connaissance du terrain, il participe de fait à la prise des décisions auprès du syndic et au sein de l' AG. ../.. En veillant à l'intérêt collectif, en gardant les yeux ouverts et en restant attentifs à ce qui se passe dans la copropriété, chaque membre veille activement au maintien de la valeur et à la plus value éventuelle* »
7. Les membres du CC doivent rester attentifs à la stricte confidentialité des données et en faire, comme le syndic » usage conforme au RGPD.
8. Ils peuvent prendre connaissance de la comptabilité et donner leur avis au syndic.
9. Une bonne collaboration entre CC et syndic est nécessaire pour le maintien de la copropriété à son plus haut niveau.
10. Les membres du conseil de copropriété ne sont pas des concierges. Ils ont droit à leur vie privée et prestent bénévolement.

**9. Confirmation de main d'œuvre Mr Michel Bortolas.** En absence de candidats Art60 et ALE en 2023, la gestion technique et entretien du domaine a été confié en mai 2023 à Mr Michel Bortolas (BOS 078). La décision a été prise par le conseil de copropriété du 4/5/2023 et notifiée par mail aux propriétaires le 6/5/2023. Voici copie de la décision : « L'ALE ne souhaite plus continuer de travailler au Bosquet pour des raisons médicales. Il n'y a plus d'articles60 de disponibles. Le syndic a pris plusieurs contacts avec l'ALE sans succès. La copropriété se trouve donc sans personnel d'entretien sur place. La gestion des poubelles et la maintenance de la station d'épuration (surveillance et nettoyage du dégrilleur) ainsi que les entretiens quotidiens risquent de ne plus être assurés. Afin de ne pas laisser le domaine à l'abandon, il est décidé de faire application du point 18 de l'AGO du 5/4/2022 qui stipule qu'en cas de défaillance d'un fournisseur, le syndic et le conseil de copropriété peuvent faire le choix d'un autre fournisseur. Par conséquent le devis de Mr Bortolas Michel est accepté. Il prendra en charge la gestion des poubelles, du dégrilleur, des zones vertes, du salage, de la surveillance des égouts et du réseau d'eau.... Mr Bortolas facturera ses prestations en tant que fournisseur indépendant et possède une assurance. Il pourra faire usage de la camionnette du Bosquet pour les travaux au Bosquet. »

**Motion mise aux votes :** L'assemblée renouvelle le contrat de Mr Bortolas pour les entretiens du domaine. (Votes 50%)

**Résultats des votes :**

Le contrat de Mr Bortolas Michel est renouvelé par 81 % des propriétaires.

Ont voté contre : 016 Neuville – 017 André – 019 Rahier – 020 Wargnies - 051 Van Beveren – 052 Van Beveren - 055 Morlet – 056 Morlet – 075 Crepin – 076 Crepin – 124 Miclean – 125 Ausloos – 137 Jordens – 187 Collet – 188 Collet – 200 Collet – 201 André – 202 Collet-Vandevelde – 203 Collet-Vandevelde – 230 Zarbo – 273 Vantrimpont – 275 Delouw – 276 Delouw – 280 Joris - 285 Van Boxtael – 286 Van Boxtael – 287 Van Den Bossch – 296 Francotte – 297 Francotte – 337 Barbieux – 342 Smets. soit 31 voix.

Se sont abstenus : : Néant

**10. Gestion de l'eau :** (info)

Rappel : En 2012, le domaine a investi énormément d'argent dans l'installation d'une nouvelle station d'épuration à biomasse fixée du type Biopur. Cette station répond aux conditions d'émissions règlementaires définies par l'arrêté du gouvernement wallon du 6/11/2008. Elle répond au code de l'eau du 6/12/2006. Elle répond également aux prescrits de la norme NBN EN 12255-7 traitant des stations de taille supérieure à 50 EH (équivalent habitant). Elle a été contrôlée et agréée par Igretec en avril 2013. Elle a également été contrôlée par les laboratoires de l' INASEP à Philippeville. Elle a donc été classée par le SPW (direction générale des ressources naturelles & de l'environnement) comme exempte depuis 2014 du paiement du CAV (assainissement des eaux). Elle est régulièrement contrôlée par une société agréée : EPUR (actuellement Kingspan water & energy). En 2022 la région wallonne a subitement supprimé l'exemption du CAV. (Taxe sur le rejet des eaux usés).

Le syndic a introduit un dossier au GPAA (Gestion publique de l'Assainissement de l'eau) via Igretec afin d'obtenir des compensations. La station d'épuration du Bosquet est toujours conforme aux prescrits actuels et est reprise au niveau du GPAA sous le n° d'agrération SEI 56029/00050. Les (maigres) avantages sont donc octroyés au Bosquet : Un petit forfait de 170 € par entretien déduit directement de la facture de Kingspan -Epur et les vidanges de la station d'épuration seront gratuites. (Pas les vidanges du dégrilleur). Cette suppression arbitraire et inattendue a entraîné inévitablement une augmentation directe et importante du m<sup>3</sup> d'eau au Bosquet.

Ce 13 mars 2024, 2 propriétaires (Mr Neuville Lot 16 et Mme Van De Velde Véronique Lot 187) accompagné d'un huissier de justice sont venus consulter les comptes chez le syndic. Mr Neuville ayant pris contact directement avec la SWDE affirmait que la SWDE pouvait facturer mensuellement. Le Syndic a donc réinterrogé officiellement la SWDE qui a répondu dans son mail du 18 mars : « Monsieur,

**Concerne :** Immeuble sis B-6440 Froidchapelle / Rue du Bosquet Suite à votre demande de ce



18/03/2024, nous vous informons que pour bénéficier d'une facturation mensuelle, la consommation moyenne annuelle doit être supérieure à 25.000 m<sup>3</sup>. Dans votre cas, la consommation 2023 était de 13.479 m<sup>3</sup> et le premier trimestre 2024 montre consommation de 3538 m<sup>3</sup>. Ce qui donnerait 14.152 m<sup>3</sup> pour l'exercice 2024. Ces consommations étant bien inférieures à 25.000 m<sup>3</sup>, nous ne pouvons répondre favorablement à votre demande. Le cycle re relevé (et de facturation) restera donc en trimestriel. »

**11. Rétrocessions des consommations d'eau :** Pour rappel, les consommations d'eau privées sont effectuées de la manière suivante depuis plus de 30 ans dans le domaine : Le m<sup>3</sup> est comptabilisé sur base de la dernière facture d'eau reçue de la SWDE. Les relevés se font sur base de la dernière facture SWDE reçue.

Compte tenu de l'importance du montant des factures d'eau du domaine, il est proposé de faire deux appels de charges par an concernant l'eau :

**Motion mise aux votes :** La rétrocession habituelle prévue en octobre de chaque année se fera en aout et un appel pour consommation d'eau représentant la moitié de la consommation individuelle en janvier de chaque année. (Votes 50%)

**Résultats des votes :**

La motion est **approuvée par 81 % des voix.**

Ont voté contre : 016 Neuville – 017 André – 019 Rahier – 020 Wargnies - 051 Van Beveren – 052 Van Beveren - 055 Morlet – 056 Morlet – 075 Crepin – 076 Crepin – 124 Miclean – 125 Ausloos – 137 Jordens – 187 Collet – 188 Collet – 200 Collet – 201 André – 202 Collet-Vandevelde – 203 Collet-Vandevelde – 230 Zarbo – 273 Vantrimpont – 275 Delouw – 276 Delouw – 280 Joris - 285 Van Boxtael – 286 Van Boxtael – 287 Van Den Bossch – 296 Francotte – 297 Francotte – 337 Barbieux – 342 Smets. soit 31 voix.  
Se sont abstenus : Néant.

**11A (Info) Relevés d'eau en 2024 :**

Les relevés d'eau en 2024 se feront en juillet. Les relevés se feront par le syndic et le personnel d'entretien du domaine. Conformément au règlement d'ordre intérieur chaque cavette sera contrôlée et chaque compteur sera plombé. (Voir PV AGO 23/03/2019 Point 10A). Pour rappel conformément à l'article 29/4 du règlement de copropriété : « L'usager permet au syndic ou toute autre personne désignée par lui, d'accéder à tout moment, aisément et sans danger, au raccordement (cavette) afin de relever ou d'en vérifier le bon fonctionnement ou l'état de l'installation. L'accès aux cavettes doit être libre en tout temps »

**Motion mise aux votes :** Tout propriétaire ou locataire qui empêche l'accès de sa cavette devra payer des frais de repassage de 75 €. Au cas où le contrôle sera empêché définitivement, une indemnité forfaitaire de 150 € sera due nonobstant la facturation prévue par l'art 29/8 du règlement de copropriété. (votes 50%)

---

**Résultats des votes :**

La motion est **approuvée par 81 % des voix :**

Ont voté contre : 016 Neuville – 017 André – 019 Rahier – 020 Wargnies - 051 Van Beveren – 052 Van Beveren - 055 Morlet – 056 Morlet – 075 Crepin – 076 Crepin – 124 Miclean – 125 Ausloos – 137 Jordens – 187 Collet – 188 Collet – 200 Collet – 201 André – 202 Collet-Vandevelde – 203 Collet-Vandevelde – 230 Zarbo – 273 Vantrimpont – 275 Delouw – 276 Delouw – 280 Joris - 285 Van Boxtael – 286 Van Boxtael – 287 Van Den Bossch – 296 Francotte – 297 Francotte – 337 Barbieux – 342 Smets. soit 31 voix.  
Se sont abstenus : Néant.

---

**12. Frais de rappel (info)**

**Voici les nouvelles dispositions légales concernant les frais et indemnités en cas de retards :**

Au 1<sup>er</sup> septembre 2023, le premier rappel qu'une entreprise envoie à un consommateur pour cause de facture impayée devient gratuit. A partir de ce 1<sup>er</sup> rappel, vous disposez au minimum de 14 jours

*(Handwritten signatures and initials)*

calendrier pour payer votre dette. Durant cette période, aucun frais et aucun intérêt ne peut vous être réclamé.

Ce premier rappel devra obligatoirement mentionner :

- le montant restant dû en principal et le montant de l'indemnité qui sera réclamée en cas de non-paiement dans les 14 jours ;
- le nom ou la dénomination et le numéro d'entreprise du créancier ;
- la description du bien ou du service qui fait l'objet de la dette et la date d'exigibilité de celle-ci ;
- le délai dans lequel la facture doit être acquittée avant que toute indemnité soit réclamée.

Si, après la période de 14 jours, vous n'avez toujours pas payé votre facture, l'entreprise pourra vous adresser un deuxième rappel et vous facturer des indemnités et intérêts de retard plafonnés.

Ils sont plafonnés légalement en fonction du montant de la dette. Ils ne peuvent consister qu'en une indemnité forfaitaire qui vise à compenser le créancier pour tous les coûts du recouvrement amiable de la dette impayée, et/ou en un intérêt de retard qui vise à dédommager le créancier pour le fait de ne pas pouvoir disposer de la somme dans le délai convenu.

L'indemnité forfaitaire ne peut pas excéder les sommes suivantes :

- 20 euros si le montant restant dû est inférieur ou égal à 150 euros ;
- 30 euros augmentés de 10 % du montant restant dû si ce dernier est compris entre 150,01 et 500 euros ;
- 65 euros augmentés de 5 % du montant restant dû si ce dernier est supérieur à 500 euros (avec un maximum de 2.000 euros).

À cela peuvent encore s'ajouter des intérêts de retard, lesquels ne peuvent pas excéder l'intérêt au taux directeur majoré de huit points de pourcentage visé à la loi du 2 août 2002 concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales, ce qui correspond au second semestre 2023 à maximum 12 %. Ces intérêts sont à calculer sur la somme restant à payer.

**Il sera dorénavant tenu compte de ces dispositions légales.**

**13. Situation actuelle du Plan HP :** (info) Mr le Bourgmestre donne l'évolution de ce dossier.

Pour information, fin 2023, le conseil communal de Froidchapelle a répondu au Gouvernement Wallon par rapport à la reconversion des 3 domaines en Zone d'Habitat Vert.

Il a été signalé que, vu le montant des travaux pour la reconversion (Voiries, égouttages, eau, électricité, station d'épuration, ...), si le Gouvernement Wallon n'intervient pas beaucoup plus dans les subsides, la Commune serait dans l'impossibilité d'investir.

Avec le montant actuel estimé pour la reconversion, la valise d'emprunt de la commune serait explosée.

**14. Approbation du budget 2024.** Budget proposé 153.621 € (votes – 50%)

**Résultats des votes :**

Ont voté contre le budget : 016 Neuville – 017 André – 019 Rahier – 020 Wargnies - 051 Van Beveren – 052 Van Beveren - 055 Morlet – 056 Morlet – 075 Crepin – 076 Crepin – 124 Miclean – 125 Ausloos – 137 Jordens – 187 Collet – 188 Collet – 200 Collet – 201 André – 202 Collet-Vandeveldel – 203 Collet-Vandeveldel – 230 Zarbo – 273 Vantrimpont – 275 Delouw – 276 Delouw – 280 Joris - 285 Van Boxtael – 286 Van Boxtael – 287 Van Den Bossch – 296 Francotte – 297 Francotte – 337 Barbieux – 342 Smets. soit 31 voix.

Se sont abstenus : Néant.

**Le budget de 153.621 € est approuvé par 81 % des propriétaires présents ou représentés.** 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 stations d'épuration et pompage etc...)

**15. Renouvellement des fournisseurs pour 2024** (Engie - Jauniaux - KingspanEpur - ED Pumps Eeckels - ALE – MB Toiture - SWDE – Avocat Mostin de Bruxelles – Abiplomb - Avocat Lambert de Namur – Assurances Axa et AG via le bureau d'assurances LORETTE (ayant des participations dans Sober Syndic)- Huissiers Formica – Le Carpe(Philippeville) - Jerelec - Guelenne - Cabinet Degreft - CPAS art60 – AIESH – Ets PETIT (votes – 50%)

**Résultats des votes :**

Ont voté contre le renouvellement des fournisseurs : 016 Neuville – 017 André – 019 Rahier – 020 Wagnies - 051 Van Beveren – 052 Van Beveren - 055 Morlet – 056 Morlet – 075 Crepin – 076 Crepin – 124 Miclean – 125 Ausloos – 137 Jordens – 187 Collet – 188 Collet – 200 Collet – 201 André – 202 Collet-Vandeveldé – 203 Collet-Vandeveldé – 230 Zarbo – 273 Vantrimpont – 275 Delouw – 276 Delouw – 280 Joris - 285 Van Boxtael – 286 Van Boxtael – 287 Van Den Bossch – 296 Francotte – 297 Francotte – 337 Barbieux – 342 Smets. soit 31 voix.  
Se sont abstenus : Néant.

Les fournisseurs sont renouvelés par 81 % des propriétaires présents ou représentés. 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. D'autre part en cas de défaillance d'un fournisseur, le syndic et conseil de copropriété peuvent en désigner un autre. Pour l'ouvrier Mr Bortolas, il ne reçoit les instructions que du syndic et non du conseil de copropriété.

**16. Fixation des provisions pour charges et fixation du Fonds de réserve 2024 :**

Proposition : Parcelles occupées : 420 € Parcelles vides : 140 € \* Fonds de réserve parcelles occupées : 45 € Fonds de réserve parcelles vides : 15 €. (votes – 50%)

**Résultats des votes :**

Ont voté contre : 016 Neuville – 017 André – 019 Rahier – 020 Wagnies - 051 Van Beveren – 052 Van Beveren - 055 Morlet – 056 Morlet – 075 Crepin – 076 Crepin – 124 Miclean – 125 Ausloos – 137 Jordens – 187 Collet – 188 Collet – 200 Collet – 201 André – 202 Collet-Vandeveldé – 203 Collet-Vandeveldé – 230 Zarbo – 273 Vantrimpont – 275 Delouw – 276 Delouw – 280 Joris - 285 Van Boxtael – 286 Van Boxtael – 287 Van Den Bossch – 296 Francotte – 297 Francotte – 337 Barbieux – 342 Smets. soit 31 voix.  
Se sont abstenus : Néant.

Les provisions pour charges et alimentation du fonds de réserve est approuvé à 81 %.

**27. Fixation de la date de la prochaine AGO (proposition samedi 22 mars 2025 sauf imprévus et sous réserve de disponibilité de la salle) (info)**

Tous les votes ont été validés par les deux scrutateurs - assesseurs désignés par l'assemblée.

Le président lève la séance à 16h30.

*[Signatures]*  
Duyck C.C.  
Van de Velde Fabienne C.C.  
Pierre Lorette  
H. Lorette  
F. Lorette  
M. Lorette C.C.  
President  
Heuber C.C.



L'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du domaine LE BOSQUET (RPM : 0850.674.558) s'est tenue le samedi 25 mars 2023 en la salle des fêtes de Froidchapelle – Place Albert 1° n° 51. Les convocations ont été envoyées le 22 février 2023.

Début de la réunion : 10h10

Présents ou représentés : Parcelles 001-002-004-005-007-009-010-011-012-013-014-016-017-018-019-020-023-026-027-034-035-036-037-038-039-040-041-042-043-045-046-047-048-049-051-052-054-055-056-059-060-065-066-068-071-072-074-075-076-077-078-079-081-082-083-084-085-086-090-092-094-097-099-100-101-102-103-104-105-109-110-111-112-114-115-116-120-121-123-124-125-126-127-128-130-132-133-134-137-139-141-142-143-147-148-149-150-151-152-157-159-161-163-164-165-166-169-170-171-172-174-175-179-180-181-183-187-188-189-190-191-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-210-211-212-213-215-217-218-219-220-221-223-224-225-226-230-231-232-236-237-241-242-243-244-246-247-249-254-255-256-257-258-259-260-261-262-265-271-273-274-275-276-277-278-279-280-281-285-286-287-288-291-292-293-294-296-297-299-301-302-305-306-307-308-310-311-313-314-315-316-317-318-319-320-321-323-324-325-326-336-337-338-339-340-341-342-CL.H, soit 218 voix de copropriété sur 333 (dont 141 procurations) qui représentent 65% de présences.

D'autre part, 129 propriétaires sont présents ou représentés sur 226 soit 57% des propriétaires.

Le double quorum de présences est atteint et l'assemblée peut valablement délibérer.

Président et secrétaire de l'assemblée : Proposition : Monsieur Hosselet comme président d'assemblée et le syndic comme secrétaire.

Ont voté contre : 016-017-018-019-020-023-027-055-056-072-075-076-090-124-125-126-127-137-161-187-188-200-201-202-203-204-220-221-223-230-237-273-277-278-280-296-297-336-337-338-342 : (41 voix contre) NEUVILLE-BREDART – RAHIER - WARGNIES - BERTRAND – MORLET – CANIVET – CREPIN-CABAY - ESPREUX - JORDENS-GOSSET - VANDEVELDE Véronique - ANDRE-VERHAEGEN – RIGOTTI - VAN TRIENPONT-VAN DEN BRIL – JOIRIS – FRANCOTTE – LOUYET - DE POORTER – BARBIEUX - SMET

Se sont abstenus : 196-197-198-199 Admin. Communale de Froidchapelle

L'assemblée décide de nommer Monsieur Hosselet comme président d'assemblée et le syndic comme secrétaire. Ont voté pour : 175 voix – Ont voté contre : 39 voix – Abstention : 4 voix

**La présidence de l'assemblée a été confiée à Mr Hosselet. Le syndic en est le secrétaire. (Voté par 81%)**

Les boîtiers de votes sont testés. Compte tenu des nombreux points et candidatures, et pour éviter toute contestation ainsi que des dépouillements longs, les membres du conseil de copropriété et le syndic proposent d'effectuer les votes par voie électronique (par une société indépendante). Il s'agit d'un moyen moderne, rapide, efficace et fiable. Le syndic prend en charge les frais. 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. Les boîtiers sont restés en direct avec affichage sur écran. Il n'y a aucun doute sur la fiabilité. Le système de « voting » est mis au vote. Certains propriétaires (ANDRE – NEUVILLE – MORLET – VANDEVELDE Véronique – VAN BEVEREN-WARGNIES) décident de boycotter les votes électroniques. Ils manifestent à très haute voix d'une manière agressive ne respectant nullement les demandes de paroles des autres propriétaires. Les débordements sont virulents et agressifs. Ces propriétaires ne respectant plus les demandes de paroles des autres, et dans le but de calmer les esprits, le président et le conseil de copropriété décident d'abandonner le système de votes électroniques et de revenir aux votes à main levée prévue dans l'acte de base.

Les votes auront donc lieu à main levée.



Deux scrutateurs - assesseurs sont nommés pour vérifier et approuver les votes à main levée : Madame Rita Demoustier (232) et Madame Stéphanie Samin (257). Elles ont pour but de valider les votes. Aucune objection.

**1. Rapport du syndic :** Le rapport du syndic est annexé à la convocation. Le conseil de copropriété fait son rapport oralement. \* Mr Lorette donne lecture à haute voix du recommandé envoyé par Mr Neuville Alain (reçu la veille de l'assemblée) et signé par 14 propriétaires : GOSSET 161- JULIEN 237 – HANNON 273 – VAN BEVEREN 51 – MORLET 56 – VAN DE VELDE Véronique 187 – RAHIER 19 – JORDENS 137 – ANDRE 201 – VANDENBRIL 277 – FRANCOTTE 296 – NEUVILLE 16. Ces documents restent annexés au présent PV. Plusieurs propriétaires manifestent leur stupéfaction et mécontentement face aux agissements de Mme André et Mme Vandevelde Véronique qui perturbent sans cesse et de manière virulente l'assemblée générale et empêchent ainsi la compréhension des explications données.

**2. Approbation des comptes annuels au 31/12/2022 :** Les comptes étaient annexés à la convocation - Les comptes ont été vérifiés et approuvés par le vérificateur aux comptes Mr Di Francesco de CDF Fiduciaire par son rapport du 20/02/2023. Le président donne lecture entière du rapport du commissaire aux comptes. Les comptes ont également été vérifiés et approuvés par les membres du conseil de copropriété en leurs séances du 14/02/2023 et 20/02/2023. Les comptes ont été consultables (et consultés) gratuitement auprès du syndic en son siège sur simple rendez-vous. Les comptes restent également consultables sur le site internet du domaine : bosquetdomaine.vpweb.be. Une version numérisée plus complète des comptes a été envoyée gratuitement par mail auprès des copropriétaires qui l'ont demandé.

**Résultats des votes :**

Approbation des comptes 143 voix : 77,72 %.

Approbation des comptes non : 22,28 % 016-017-018-019-020-023-027-055-056-072-075-076-090-124-125-126-127-137-161-187-188-200-201-202-203-204-220-221-223-230-237-273-277-278-280-296-297-336-337-338-342 : (41 voix contre) : NEUVILLE-BREDART – RAHIER- WARGNIES-BERTRAND –MORLET – CANIVET –CREPIN-CABAY-ESPREUX-JORDENS-GOSSET-VANDEVELDE Véronique-ANDRE-VERHAEGEN-RIGOTTI-VAN TRIENPONT-VAN DEN BRIL-JOIRIS-FRANCOTTE-LOUYET-DE POORTER- BARBIEUX-SMET

Se sont abstenus : : Admin. Communale de Froidchapelle (196-197-198-199) + Imlofa sa (84-132-231-241-243-246-254-258-291-292-308-313-318-325-326) + Lorette (002-143-224-242-259-265-301-302) + 009-010-011-040-041-115-169 (Ruhwedel représenté par l'avocat Bouillon), soit 34 voix d'abstention.

Les comptes sont approuvés par 77,72 % des propriétaires présents ou représentés.

**3. Affectation 7.983 € de boni 2022 :** Proposition : Affectation sur le budget de 2023 pour les casse-vitesses et pour les éclairages des routes. (Votes 50%)

**Résultats des votes :**

Approbation de l'affectation proposée oui : 80,20 %.

Approbation de l'affectation proposée non : 19,80 % 016-017-018-019-020-023-027-055-056-072-075-076-090-124-125-126-127-137-161-187-188-200-201-202-203-204-220-221-223-230-237-273-277-278-280-296-297-336-337-338-342 : (41 voix contre) : NEUVILLE-BREDART – RAHIER- WARGNIES-BERTRAND –MORLET –CANIVET –CREPIN-CABAY-ESPREUX-JORDENS-GOSSET-VANDEVELDE Véronique-ANDRE-VERHAEGEN-RIGOTTI-VAN TRIENPONT-VAN DEN BRIL-JOIRIS-FRANCOTTE-LOUYET-DE POORTER- BARBIEUX-SMET

Se sont abstenus : Admin. Communale de Froidchapelle (196-197-198-199) + Ruhwedel , représenté par l'avocat Bouillon ( 009-010-011-040-041-115-169) soit 11 voix d'abstention.

L'affectation du bonus 2022 de 7.983 € pour les casse-vitesses et l'éclairage des routes en 2023 est approuvée par 80,20 % des propriétaires présents ou représentés.

**4. Quitus (décharge) au syndic pour 2022. (votes 50%) :**

**Résultats des votes :**

Donnent décharge au syndic : 143 voix : 77.72 %.

Ne donnent pas décharge au syndic : 22,28 % 016-017-018-019-020-023-027-055-056-072-075-076-090-124-125-126-127-137-161-187-188-200-201-202-203-204-220-221-223-230-237-273-277-278-280-296-297-336-337-338-342 : (41 voix contre) : NEUVILLE-BREDART – RAHIER- WARGNIES-BERTRAND – MORLET –CANIVET –CREPIN-CABAY-ESPREUX-JORDENS-GOSSET-VANDEVELDE Véronique-ANDRE-VERHAEGEN-RIGOTTI-VAN TRIENPONT-VAN DEN BRIL-JOIRIS-FRANCOTTE-LOUYET-DE POORTER-BARBIEUX-SMET

Se sont abstenus : : Admin. Communale de Froidchapelle (196-197-198-199) + Imlofa sa (84-132-231-241-243-246-254-258-291-292-308-313-318-325-326) + Lorette (002-143-224-242-259-265-301-302) + 009-010-011-040-041-115-169 (Ruhwedel représenté par l'avocat Bouillon), soit 34 voix d'abstention

Quitus est donné au syndic par 77.72 % des propriétaires présents ou représentés.

**5. Quitus (décharge) au conseil de copropriété pour 2022 (votes 50%) :**

**Résultats des votes :**

Donnent décharge au conseil de copropriété 143 voix : 77.72 %.

Ne donnent pas décharge au conseil de copropriété : 22.28 % 016-017-018-019-020-023-027-055-056-072-075-076-090-124-125-126-127-137-161-187-188-200-201-202-203-204-220-221-223-230-237-273-277-278-280-296-297-336-337-338-342 : (41 voix contre) : NEUVILLE-BREDART – RAHIER- WARGNIES-BERTRAND –MORLET –CANIVET –CREPIN-CABAY-ESPREUX-JORDENS-GOSSET-VANDEVELDE Véronique-ANDRE-VERHAEGEN-RIGOTTI-VAN TRIENPONT-VAN DEN BRIL-JOIRIS-FRANCOTTE-LOUYET-DE POORTER-BARBIEUX-SMET

Se sont abstenus : : Admin. Communale de Froidchapelle (196-197-198-199) + Imlofa sa (84-132-231-241-243-246-254-258-291-292-308-313-318-325-326) + Lorette (002-143-224-242-259-265-301-302) + 009-010-011-040-041-115-169 (Ruhwedel représenté par l'avocat Bouillon), soit 34 voix d'abstention

Quitus est donné au conseil de copropriété par 77.72 % des propriétaires présents ou représentés.

**6. Elections et/ou reconduction des membres du conseil de copropriété :** (Mandats annuels – 3 membres – Votes 50%) Les candidats ANDRE – NEUVILLE et VAN DE VELDE Véronique se lèvent et quittent l'assemblée accompagnés de plusieurs autres propriétaires.

**ANDRE Alice Lot 201 : Votes pour 3: 2.76 % - Votes contre : 97.24 % - Non Elue**

Votent pour : 4 voix : 2.76 %.

Votent contre : 001-004-005-007-012-013-014-026-034-035-036-037-038-039-042-043-045-046-047-048-049-054-059-060-065-066-068-071-074-077-078-079-081-082-083-085-086-092-094-097-099-100-101-102-103-104-105-109-110-111-112-114-116-120-121-123--128-130-132-133-134-139-141-142-147-148-149-150-151-152-157-159-163-164-165-166-170-171-172-174-175-179-180-181-183-189-190-191-195--205-210-211-212-213-215-217-218-219-225-226-232-236-244-247-249-255-256-257-260-261-262-271-274-275-276-279-281-285-286-287-288-293-294-299-305-306-307-310-311-314-315-316-317-319-320-321-323-324-339-340-341-CL.H soit 141 voix contre 97.24 %

Se sont abstenus : : Admin. Communale de Froidchapelle (196-197-198-199) + Imlofa sa (084-132-231-241-243-246-254-258-291-292-308-313-318-325-326) + Lorette (002-143-224-242-259-265-301-302) + 009-010-011-040-041-115-169 (Ruhwedel représenté par l'avocat Bouillon) + 016-017-018-019-020-023-027-051-052-055-056-072-075-076-090-124-125-126-127-137-161-187-188-200-201-202-203-204-220-221-223-237-273-277-278-280-296-297-337 soit 73 voix.

**DUYCK Eric Lot 005 : Votes pour : 97.24 % - Votes contre : 2.76 % - Elu**

Votent pour : : 141 voix : 97.24 %.

Votent contre : 230-336-338-342 soit 4 voix contre 2.76 %.

Se sont abstenus : : Admin. Communale de Froidchapelle (196-197-198-199) + Imlofa sa (084-132-231-241-243-246-254-258-291-292-308-313-318-325-326) + Lorette (002-143-224-242-259-265-301-302) + 009-010-011-040-041-115-169 (Ruhwedel représenté par l'avocat Bouillon) + 016-017-018-019-020-023-027-051-052-055-056-072-075-076-090-124-125-126-127-137-161-187-188-200-201-202-203-204-220-221-223-237-273-277-278-280-296-297-337 soit 73 voix.

**HOSSELET Claude Lot 256 : Votes pour : 97.24 % - Votes contre : 2.76 % Elu**

Votent pour : : 141 voix : 97.24 %.

Votent contre : 230-336-338-342 soit 4 voix contre 2.76 %.

Se sont abstenus : : Admin. Communale de Froidchapelle (196-197-198-199) + Imlofa sa (084-132-231-241-243-246-254-258-291-292-308-313-318-325-326) + Lorette (002-143-224-242-259-265-301-302) + 009-010-011-040-041-115-169 (Ruhwedel représenté par l'avocat Bouillon) + 016-017-018-019-020-023-027-051-052-055-056-072-075-076-090-124-125-126-127-137-161-187-188-200-201-202-203-204-220-221-223-237-273-277-278-280-296-297-337 soit 73 voix.

**NEUVILLE Alain Lot 016 : Votes pour : 2.76 % - Votes contre : 97.24 % - Non Elu**

Votent pour : 4 voix : 2.76 %.

Votent contre : 001-004-005-007-012-013-014-026-034-035-036-037-038-039-042-043-045-046-047-048-049-054-059-060-065-066-068-071-074-077-078-079-081-082-083-085-086-092-094-097-099-100-101-102-103-104-105-109-110-111-112-114-116-120-121-123--128-130-132-133-134-139-141-142-147-148-149-150-151-152-157-159-163-164-165-166-170-171-172-174-175-179-180-181-183-189-190-191-195--205-210-211-212-213-215-217-218-219-225-226-232-236-244-247-249-255-256-257-260-261-262-271-274-275-276-279-281-285-286-287-288-293-294-299-305-306-307-310-311-314-315-316-317-319-320-321-323-324-339-340-341-CL.H soit 141 voix contre 97.24 %

Se sont abstenus : : Admin. Communale de Froidchapelle (196-197-198-199) + Imlofa sa (084-132-231-241-243-246-254-258-291-292-308-313-318-325-326) + Lorette (002-143-224-242-259-265-301-302) + 009-010-011-040-041-115-169 (Ruhwedel représenté par l'avocat Bouillon) + 016-017-018-019-020-023-027-051-052-055-056-072-075-076-090-124-125-126-127-137-161-187-188-200-201-202-203-204-220-221-223-237-273-277-278-280-296-297-337 soit 73 voix.

**SEMOULIN Chantale Lot 128 : Votes pour : 97.24 % - Votes contre : 2.76 % - Elue**

Votent pour : : 141 voix : 97.24 %.

Votent contre : 230-336-338-342 soit 4 voix contre 2.76 %.

Se sont abstenus : : Admin. Communale de Froidchapelle (196-197-198-199) + Imlofa sa (084-132-231-241-243-246-254-258-291-292-308-313-318-325-326) + Lorette (002-143-224-242-259-265-301-302) + 009-010-011-040-041-115-169 (Ruhwedel représenté par l'avocat Bouillon) + 016-017-018-019-020-023-027-051-052-055-056-072-075-076-090-124-125-126-127-137-161-187-188-200-201-202-203-204-220-221-223-237-273-277-278-280-296-297-337 soit 73 voix.

**VAN DE VELDE Fabienne Lot 078 : Votes pour : 97.24 % - Votes contre : 2.76 % - Elue**

Votent pour : : 141 voix : 97.24 %.

Votent contre : 230-336-338-342 soit 4 voix contre 2.76 %.

Se sont abstenus : : Admin. Communale de Froidchapelle (196-197-198-199) + Imlofa sa (084-132-231-241-243-246-254-258-291-292-308-313-318-325-326) + Lorette (002-143-224-242-259-265-301-302) + 009-010-011-040-041-115-169 (Ruhwedel représenté par l'avocat Bouillon) + 016-017-018-019-020-023-



027-051-052-055-056-072-075-076-090-124-125-126-127-137-161-187-188-200-201-202-203-204-220-221-223-237-273-277-278-280-296-297-337 soit 73 voix.

**VAN DE VELDE Véronique Lot 187 : Votes pour : 2.76 % - Votes contre : 97.24 % -Non Elue**

Votent pour : 4 voix : 2.76 %.

Votent contre : 001-004-005-007-012-013-014-026-034-035-036-037-038-039-042-043-045-046-047-048-049-054-059-060-065-066-068-071-074-077-078-079-081-082-083-085-086-092-094-097-099-100-101-102-103-104-105-109-110-111-112-114-116-120-121-123--128-130-132-133-134-139-141-142-147-148-149-150-151-152-157-159-163-164-165-166-170-171-172-174-175-179-180-181-183-189-190-191-195--205-210-211-212-213-215-217-218-219-225-226-232-236-244-247-249-255-256-257-260-261-262-271-274-275-276-279-281-285-286-287-288-293-294-299-305-306-307-310-311-314-315-316-317-319-320-321-323-324-339-340-341-CL.H soit 141 voix contre 97.24 %

Se sont abstenus : : Admin. Communale de Froidchapelle (196-197-198-199) + Imlofa sa (084-132-231-241-243-246-254-258-291-292-308-313-318-325-326) + Lorette (002-143-224-242-259-265-301-302) + 009-010-011-040-041-115-169 (Ruhwedel représenté par l'avocat Bouillon) + 016-017-018-019-020-023-027-051-052-055-056-072-075-076-090-124-125-126-127-137-161-187-188-200-201-202-203-204-220-221-223-237-273-277-278-280-296-297-337 soit 73 voix.

**Le conseil de copropriété sera constitué par les propriétaires suivants :**

**Duyck Eric – Hosselet Claude – Van De Velde Fabienne - SEMOULIN Chantale dont un membre sera suppléant. (Désigné en conseil de copropriété)**

**7. Elections d'un vérificateurs aux comptes :** Le rôle demandé aux vérificateurs aux comptes est défini dans le PV de l'AGO du 23/03/2013. Aucune candidature n'étant parvenue chez le syndic le poste est proposé à l'expert-comptable actuel : La fiduciaire CDF (Mr Di Francesco). (Votes 50%)

**Résultats des votes :**

Ont voté pour le renouvellement du commissaire aux comptes : unanimité.

Ont voté contre le renouvellement du commissaire aux comptes : Néant.

Se sont abstenus : : Admin. Communale de Froidchapelle (196-197-198-199) + Imlofa sa (084-132-231-241-243-246-254-258-291-292-308-313-318-325-326) + Lorette (002-143-224-242-259-265-301-302) + 009-010-011-040-041-115-169 (Ruhwedel représenté par l'avocat Bouillon) + 016-017-018-019-020-023-027-051-052-055-056-072-075-076-090-124-125-126-127-137-161-187-188-200-201-202-203-204-220-221-223-237-273-277-278-280-296-297-337 soit 73 voix.

**La fiduciaire CDF (Mr Di Francesco) est élu vérificateur aux comptes par 100 % des propriétaires présents ou représentés.**

**8. Renouvellement du contrat de syndic de SOBER SYNDIC srl pour une nouvelle période de 3 ans :** (votes 50%). Le contrat du syndic (inchangé) + nouveau barème applicable était joint à la convocation.

**Résultats des votes :**

Ont voté pour le renouvellement de SOBER SYNDIC srl : 165 voix 98.21%

Ont voté contre le renouvellement de SOBER SYNDIC srl : Les procurations de Mr Barbieux (126, 127, 342) soit 3 voix : 1.79 %

Se sont abstenus : : Admin. Communale de Froidchapelle (196-197-198-199) + 009-010-011-040-041-115-169 (Ruhwedel représenté par l'avocat Bouillon) + 016-017-018-019-020-023-027-051-052-055-056-072-075-076-090-124-125-126-127-137-161-187-188-200-201-202-203-204-220-221-223-237-273-277-278-280-296-297-337 soit 50 voix.

La srl SOBER SYNDIC est renouvelée pour un nouveau mandat de 3 années par 98,21 % des propriétaires présents ou représentés. Mandat est donné au conseil de copropriété pour signer le contrat.

**8A : Point demandé par un groupe de 19 propriétaires :** – Aucune autre annexe reçue - Demande faite par Van De Velde Véronique (187), André Alice (201), Morlet Roseline (056), Rigotti Angelo (223), Gosset Tigi (161), Verhaegen Chantal (221), Vandenbril Nathalie (277), Francotte Nicole (296), Barbieux Jacques (337), Jordens Marc (137), Neuville Alain (016), Vandamme (140), Brinkhuizen Julien (237) (Les autres propriétaires n'ont pu être identifiés malgré la demande du syndic). Mise au vote du syndic Vansterthem. Demande de présentation par Alice ANDRE,, Alain NEUVILLE et Véronique VAN DE VELDE. (Votes 50%)

Ce point n'a pas été soumis aux votes parce que non recevable pour les raisons suivantes :

1. Les demandeurs ne sont pas clairement identifiés sur la demande. Le syndic a demandé le 9 février de recevoir les noms et n° de lots des signataires, mais ceci a été refusé par Madame Véronique Van de Velde. Cependant les demandeurs d'un point à l'ordre du jour doivent toujours être identifiés.
2. Le contrat du syndic proposé n'était pas joint à la demande, de sorte que les propriétaires n'ont pas eu connaissance ni du contenu du contrat, ni de la durée, ni du prix. Il leur est demandé de « signer un chèque en blanc ».

D'autre part, le syndic actuel SOBER SYNDIC srl a été largement renouvelé au point 8 et il n'y a donc pas lieu de voter pour un autre syndic.

**9. Mandat à donner au conseil de copropriété :** Motion à mettre aux votes : « L'assemblée donne mandat aux membres du conseil de copropriété pour la gestion du personnel sur place (ALE, Art60 ou ouvrier). Il donne également mandat pour la signature des contrats des Art60 avec la CPAS, ainsi que pour la signature du contrat de syndic et de ses annexes. Ce mandat est annuel. » Pour rappel : Les membres du conseil de copropriété ne sont pas des concierges. Ils prestent bénévolement et gratuitement. (votes ML – 2/3 )

#### **Résultats des votes :**

Ont voté pour le mandat à donner au conseil de copropriété : Unanimité.

Ont voté contre le mandat à donner au conseil de copropriété : Néant.

Se sont abstenus : : Admln. Communale de Froidchapelle (196-197-198-199) + 009-010-011-040-041-115-169 (Ruhwedel représenté par l'avocat Bouillon) + 016-017-018-019-020-023-027-051-052-055-056-072-075-076-090-124-125-126-127-137-161-187-188-200-201-202-203-204-220-221-223-237-273-277-278-280-296-297-337 soit 50 voix.

La motion est acceptée par 100% des propriétaires présents ou représentés.

**10. Poteaux d'éclairage :** (info) Le poteau d'éclairage prévu entre les parcelles 218/219 ou au coin du 186 n'a pu être placé en raison de problèmes techniques. Au cas où l'alimentation électrique au sol est inexistante ou insuffisante, un éclairage Led alimenté par panneau solaire sera placé du même type que l'éclairage en face de la parcelle 228.

**10 A : Poteaux d'éclairage de routes situés aux parcelles 277 et 298 :** (votes 50%) : Ces 2 poteaux avaient été placés d'une manière provisoire il y a quelques années. Ils ne sont pas raccordés sur le réseau d'éclairage de la copropriété, mais sur le privatif des parcelles. Pour éviter des problèmes à l'avenir (en cas de vente des terrains privatifs, barèmes des privatifs différents de ceux de la copropriété, économie d'énergie etc...) il est proposé de mettre 2 poteaux avec panneaux solaires dans le même environnement. Motion mise aux votes : « De manière à ne pas commettre un précédent, l'assemblée décide de ne plus alimenter les poteaux d'éclairage privés situés sur les parcelles 277 et 296, ceux-ci n'étant pas alimentés par la copropriété. » (Votes 50%)

Sch  
6

**Résultats des votes :**

Ont voté pour : Unanimité.

Ont voté contre : Néant.

Se sont abstenus : : Admin. Communale de Froidchapelle (196-197-198-199) + 009-010-011-040-041-115-169 (Ruhwedel représenté par l'avocat Bouillon) + 016-017-018-019-020-023-027-051-052-055-056-072-075-076-090-124-125-126-127-137-161-187-188-200-201-202-203-204-220-221-223-237-273-277-278-280-296-297-337 soit 50 voix.

La motion est acceptée par 100% des propriétaires présents ou représentés. Les éclairages 277 et 296 ne seront plus alimentés en 2023.

**11. Placement de casse-vitesses :** Afin d'améliorer la sécurité routière dans le domaine, le casse-vitesse hors d'usage situé à l'entrée du domaine face au chalet bureau sera remplacé. Il est proposé en outre de poser de deux nouveaux casse-vitesses : l'un en face des parcelles 212/213, l'autre en face des parcelles 35/36. Budget 780 €/ casse-vitesse + placement. (Votes 2/3 )

**Résultats des votes :**

Ont voté pour la motion proposée : Unanimité.

Ont voté contre la motion proposée : Néant.

Se sont abstenus : : Admin. Communale de Froidchapelle (196-197-198-199) + 009-010-011-040-041-115-169 (Ruhwedel représenté par l'avocat Bouillon) + 016-017-018-019-020-023-027-051-052-055-056-072-075-076-090-124-125-126-127-137-161-187-188-200-201-202-203-204-220-221-223-237-273-277-278-280-296-297-337 + 126-127-342 soit 53 voix.

Les placements des casse-vitesses sont acceptés par 100% des propriétaires présents ou représentés. Il est précisé que le casse vitesse au champ des olseaux sera placée entre 36 et 37.

**12. Gestion de l'eau : (info)**

En 2012, le domaine a investi énormément d'argent dans l'installation d'une nouvelle station d'épuration à biomasse fixée du type Biopur. Cette station répond aux conditions d'émissions réglementaires définies par l'arrêté du gouvernement wallon du 6/11/2008. Elle répond au code de l'eau du 6/12/2006. Elle répond également aux prescrits de la norme NBN EN 12255-7 traitant des stations de taille supérieure à 50 EH (équivalent habitant). Elle a été contrôlée et agréée par Igretec en avril 2013. Elle a également été contrôlée par les laboratoires de l'INASEP à Philippeville. Elle a donc été classée par le SPW (direction générale des ressources naturelles & de l'environnement) comme exempte depuis 2014 du paiement du CAV (assainissement des eaux). Elle est régulièrement contrôlée par une société agréée : EPUR (actuellement Kingspan water & energy). En 2022 la région wallonne a subitement supprimé l'exemption du CAV.

Les factures trimestrielles du Bosquet de 2022 passent ainsi de 7.726 € à 18.021 €

Le syndic a introduit un dossier au GPAA (Gestion publique de l'Assainissement de l'eau) via Igretec afin d'obtenir des compensations. La station d'épuration du Bosquet est toujours conforme aux prescrits actuels et est reprise au niveau du GPAA sous le n° d'agrégation SEI 56029/00050. Les (malgres) avantages sont donc octroyés au Bosquet : Un petit forfait de 170 € par entretien déduit directement de la facture de Kingspan -Epur et les vidanges de la station d'épuration seront gratuites. Cette suppression arbitraire et inattendue a entraîné inévitablement une augmentation directe du m<sup>3</sup> d'eau au Bosquet. Il faudra en tenir compte dans le budget des années futures.

**13. Rétrocessions des consommations d'eau :** (info) Pour rappel, les consommations d'eau privatives sont effectuées de la manière suivante depuis plus de 30 ans dans le domaine : Le m<sup>3</sup> est comptabilisé sur base de la dernière facture d'eau reçue de la SWDE. Les relevés se font en septembre de chaque année et donc sur base de la facture SWDE de septembre. Les différents



vérificateurs aux comptes ont approuvé cette manière de faire lors de leurs différents contrôles et les assemblées générales l'ont également accepté.

**14. Paiement des charges. Paiements mensuels min 50 €. (votes) :** Conformément aux dispositions de l'acte de base, le paiement des charges doit s'effectuer en un fois avant le 30 mai de chaque année, ceci en vertu de l'acte de base du Bosquet. Le fractionnement du paiement entraîne une surcharge de travail qui passe de 334 écritures comptables à 4000 écritures. Motion mise aux votes : « *Les charges du domaine sont payables en une fois en avril-mai de chaque année. Exceptionnellement, le syndic peut accorder des mensualités à raison de minimum 50 € par mois. Les mensualités de moins de 50 € sont interdites et passibles de frais de fractionnement de 25 € par an* » (votes 50%)

**Résultats des votes :**

Ont voté pour : Unanimité.

Ont voté contre : Néant.

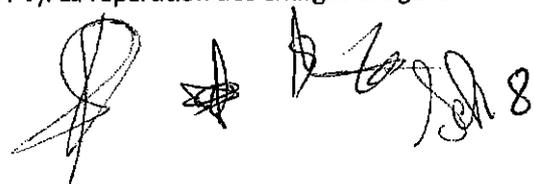
Se sont abstenus : : Admin. Communale de Froidchapelle (196-197-198-199) + 009-010-011-040-041-115-169 (Ruhwedel représenté par l'avocat Bouillon) + 016-017-018-019-020-023-027-051-052-055-056-072-075-076-090-124-125-126-127-137-161-187-188-200-201-202-203-204-220-221-223-237-273-277-278-280-296-297-337 soit 50 voix.

La motion est acceptée par 100 % des propriétaires présents ou représentés.

**15. Points mis à l'ordre du jour par Mme Francotte Nicole :**(Voir annexe 12 de la convocation). Pas de point de vote. Il s'agit de commentaires divers. Le syndic confirme que le détecteur de fuite pour l'eau a bien été placé sur le compteur général d'entrée dans le domaine. Il y a toujours eu une camionnette au Bosquet (sauf pendant les périodes des Art60 de Jérôme et Philippe parce qu'ils possédaient leur propre camionnette). Il y a eu 2 pleins de diesel en 2022 représentant 0,2% du budget annuel de la copropriété.

**16. Points mis à l'ordre du jour par VAN DE VELDE Véronique, NEUVILLE Alain et ANDRE Alice** (voir annexes 12-13 de la convocation) - Pas de point de vote, uniquement des demandes de mise au point. Le président rappelle que lorsqu'on met un point à l'ordre du jour, celui-ci doit être précis et sujet à un point de vote explicite. Il ne s'agit nullement d'étaler des états d'âme. Le syndic répond aux différentes demandes.

Points invoqués : **Recherche d'un Art60** : Il n'y actuellement pas d'article 60 de libre. (Confirmé par la CPAS le 21/02/2023). \* **Mise au point caméras** : Le placement des caméras a été votée à 95% par l' AG du 25/03/2017 Point 8 \*Le placement d'une caméra supplémentaire a été votée à l'unanimité des voix par l' AG du 4/10/2022 au point 12. \* **Mise au point des Impayés et contentieux** : Les Impayés sont toujours poursuivis. Les frais d'avocat en 2022 étaient de 9.655 € \* **Mise au point comptabilité** : La comptabilité est tenue par un programme comptable officiel. Elle est contrôlée chaque année par le ou les vérificateurs aux comptes et par le conseil de copropriété. Depuis 2022 elle est contrôlée également par un expert-comptable à défaut de vérificateurs propriétaires et par décision d'assemblée générale. **Mise au point éclairage public** : Voir point 10. **Mise au point eau et station d'épuration** : Voir points 12 et 13. **Mise au point bois communautaire et zones vertes** : ?? **Paiement des charges et garages** : Les charges doivent être payées pour le 30 mai de chaque année. (voir acte de base 2006 Chapitre III art.14 et le ROI du 19/03/2016 voté par 98 % des propriétaires.). Les paiements mensuels sont une latitude donnée par le syndic, mais pas une habitude à prendre. (voir point 14 du présent PV). La répartition des charges est géré par ce même article.



**17. Approbation du budget 2023.** Budget proposé 137.222 € (votes – 50%)

**Résultats des votes :**

Ont voté pour le budget : Unanimité.

Ont voté contre le budget : Néant.

Se sont abstenus : : Admin. Communale de Froidchapelle (196-197-198-199) + 009-010-011-040-041-115-169 (Ruhwedel représenté par l'avocat Bouillon) + 016-017-018-019-020-023-027-051-052-055-056-072-075-076-090-124-125-126-127-137-161-187-188-200-201-202-203-204-220-221-223-237-273-277-278-280-296-297-337 + 126-127-342 soit 53 voix.

**Le budget de 137.222 € est approuvé par 100 % des propriétaires présents ou représentés.**

**18. Renouvellement des fournisseurs** (Engie - Jauniaux - KingspanEpur - ED Pumps Eeckels - ALE – MB Toiture - SWDE – Avocat Mostin de Bruxelles – Abiplomb - Avocat Lambert de Namur Axa- AG - Huissiers Formica – Le Carpe(Philippeville) - Jerelec - Guelenne - Cabinet Degreft - CPAS art60 – AIESH – Ets PETIT (votes – 50%)

**Résultats des votes :**

Ont voté pour le renouvellement des fournisseurs : Unanimité.

Ont voté contre le renouvellement des fournisseurs : Néant.

Se sont abstenus : : Admin. Communale de Froidchapelle (196-197-198-199) + 009-010-011-040-041-115-169 (Ruhwedel représenté par l'avocat Bouillon) + 016-017-018-019-020-023-027-051-052-055-056-072-075-076-090-124-125-126-127-137-161-187-188-200-201-202-203-204-220-221-223-237-273-277-278-280-296-297-337 + 126-127-342 soit 53 voix.

**Les fournisseurs sont renouvelés par 100 % des propriétaires présents ou représentés.** 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.

**19. Fixation des provisions pour charges et fixation du Fonds de réserve 2023 :** Proposition (idem que 2021) : Parcelles occupées : 396 € Parcelles vides : 132 € \* Fonds de réserve parcelles occupées : 45 € Fonds de réserve parcelles vides : 15 €. (votes – 50%)

**Résultats des votes :**

Ont voté pour le montant des charges et fonds de Réserve : Unanimité.

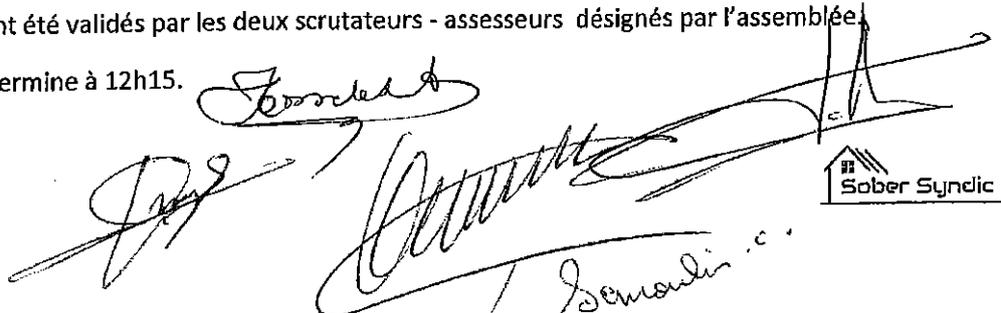
Ont voté contre: Néant.

Se sont abstenus : : Admin. Communale de Froidchapelle (196-197-198-199) + 009-010-011-040-041-115-169 (Ruhwedel représenté par l'avocat Bouillon) + 016-017-018-019-020-023-027-051-052-055-056-072-075-076-090-124-125-126-127-137-161-187-188-200-201-202-203-204-220-221-223-237-273-277-278-280-296-297-337 + 126-127-342 soit 53 voix.

**20. Fixation de la date de la prochaine AGO** (proposition samedi 23 mars 2024 sous réserve de disponibilité de la salle) (info)

Tous les votes ont été validés par les deux scrutateurs - assesseurs désignés par l'assemblée

L'assemblée se termine à 12h15.



 Sober Syndic

**PV de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du Parc Résidentiel LE BOSQUET à 6440 Froidchapelle du 5 avril 2022**

L'assemblée générale du 13 mars 2022 n'ayant pu se tenir par défaut de quota de présence, une nouvelle assemblée extraordinaire s'est tenue le mardi 5 avril 2022. Cette assemblée s'est tenue dans la salle des fêtes de Froidchapelle – Place Albert 1° n° 51. Les entrées dans la salle étaient ouvertes dès 18H00. La réunion a débuté à 18h30. La convocation a été envoyée le 14 mars 2022 avec ordre du jour identique.

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

Ensemble, les propriétaires présents ou ayant donné valablement procuration, représentent 132 voix de copropriété sur un total de 327 voix, soit 40 %. L'AG est donc valablement constituée et peut valablement délibérer. L'AG avait été convoquée par écrit dans les délais, ainsi que par voie d'affichage aux valves conformément à l'acte de base.

Mr Hosselet est élu président de l'Assemblée à l'unanimité des voix. Aucune objection.

Le syndic (srl SOBER SYNDIC) est représenté par Mrs Christian et Pierre Lorette.

Mr Ch Lorette de la srl SOBER SYNDIC fait son rapport sur l'année 2021 (voir convocation).

Après un mot de bienvenue, le président, Monsieur Hosselet ouvre la séance à 18h35.

**1. Désignation de 2 scrutateurs :**

A défaut de candidat, le conseil de copropriété assumera le contrôle des votes.

**2. Approbation des comptes annuels.** En raison du corona virus l'assemblée de 2021 n'a pu se tenir. Il y a donc lieu d'approuver les comptes de 2020 et 2021.

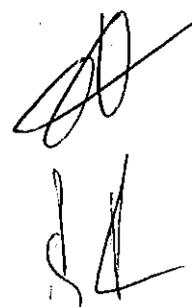
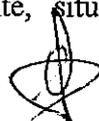
**2a. Approbation des comptes annuels au 31/12/2020.** En absence d'un vérificateur aux comptes suite à sa démission, les comptes ont été vérifiés et approuvés par les membres du conseil de copropriété en leur séance du 02/02/2021. Les comptes ont été consultables gratuitement auprès du syndic en son siège sur simple rendez-vous. Les comptes annuels du domaine étaient joints à la convocation. Les comptes sont également consultables sur le site internet du domaine : [bosquetdomaine.vpweb.be](http://bosquetdomaine.vpweb.be). Une version numérisée plus complète des comptes est disponible gratuitement par mail sur simple demande à l'adresse suivante: [christian.lorette@sober.be](mailto:christian.lorette@sober.be) (info & votes 50 % ML). Les comptes 2020 sont approuvés par 93 % des voix.

**Ont voté contre l'approbation des comptes :** 237 BRINKHUISZEN – 226 GARCON – 280 JORIS – 336 DE POOTER – 337 BARBIEUX – 342 SMET – 179 MALENGRAUX.

**Se sont abstenus :** les 25 parcelles dans lesquelles le syndic a un intérêt (Sa Imlofa et Lorette Ch et P) – Admin. Communale de Froidchapelle 196-197-198-199

Les propriétaires qui ont voté contre l'approbation des comptes n'ont pas été consultés les comptes auprès du syndic.

**2b. Approbation des comptes annuels au 31/12/2021.** En absence d'un vérificateur aux comptes suite à sa démission, les comptes ont été vérifiés et approuvés par les membres du conseil de copropriété en leur séance du 02/02/2021. Les comptes ont été consultables gratuitement auprès du syndic en son siège sur simple rendez-vous. Les comptes annuels du domaine étaient joints à la convocation. Les comptes sont également consultables sur le site internet du domaine : [bosquetdomaine.vpweb.be](http://bosquetdomaine.vpweb.be). Une version numérisée plus complète des comptes est disponible gratuitement par mail sur simple demande à l'adresse suivante: [christian.lorette@sober.be](mailto:christian.lorette@sober.be) (info & votes 50 % ML) Le syndic explique à partir de quel moment un copropriétaire est placé en client douteux (succession vacante, situation



financière difficile, aucune réaction malgré de nombreux rappels, ...). Les comptes 2021 sont approuvés par 93 % des voix.

Ont voté contre l'approbation des comptes : 237 BRINKHUISZEN – 226 GARCON – 280 JORIS – 336 DE POOTER – 337 BARBIEUX – 342 SMET – 179 MALENGRAUX.  
Se sont abstenus : les 25 parcelles dans lesquelles le syndic a un intérêt (Sa Imlofa et Lorette Ch et P) – Admin. Communale de Froidchapelle 196-197-198-199

Les propriétaires qui ont voté contre l'approbation des comptes n'ont pas été consultés les comptes auprès du syndic.

**3a. Affectation 17.034,17 € de boni 2020.** Proposition : Restitution aux copropriétaires comme suit : 65,31 € par parcelle occupée (230) et 21,77 € par parcelle vide (92) (Votes 50 %) Cette affectation est approuvée par 100 % des voix

Ont voté contre l'approbation des comptes : Néant.  
Se sont abstenus : Admin. Communale de Froidchapelle 196-197-198-199

**3b. Affectation 17.706 € de boni 2021.** Proposition : mise en provision pour éclairage des routes à concurrence de 2.706 € et redistribution aux copropriétaires de 15.000 €. (Votes 50%) Cette affectation est approuvée par 100 % des voix.

Ont voté contre l'approbation des comptes : Néant.  
Se sont abstenus : Admin. Communale de Froidchapelle 196-197-198-199

#### **4. Quitus au syndic :**

L'assemblée donne quitus (décharge) au syndic pour sa gestion du 1/1/2020 au 31/12/2021 par 90 %.

Ont voté contre : 237 BRINKHUISZEN – 226 GARCON – 280 JORIS – 336 DE POOTER – 337 BARBIEUX – 342 SMET – 179 MALENGRAUX – VAN TRIEMPONT 273 – MORLET 55 et 56.  
Se sont abstenus : les 25 parcelles dans lesquelles le syndic a un intérêt (Sa Imlofa et Lorette Ch et P) – Admin. Communale de Froidchapelle 196-197-198-199

#### **5. Quitus au conseil de copropriété :**

L'assemblée donne quitus (décharge) au conseil de copropriété du 1/1/2020 au 31/12/2021 par 90 %.

Ont voté contre : 237 BRINKHUISZEN – 226 GARCON – 280 JORIS – 336 DE POOTER – 337 BARBIEUX – 342 SMET – 179 MALENGRAUX – VAN TRIEMPONT 273 – MORLET 55 et 56.  
Se sont abstenus : les 25 parcelles dans lesquelles le syndic a un intérêt (Sa Imlofa et Lorette Ch et P) – Admin. Communale de Froidchapelle 196-197-198-199.

#### **6. Renouvellement et/ou élections des membres du conseil de copropriété :**

Se représentent : Mr Hosselet Claude – Mme Van de Velde Fabienne

Se présente : Mr Duyck Eric.

Résultat des votes :

**DUYCK Eric** : (005)

**HOSSELET Claude** : (256)

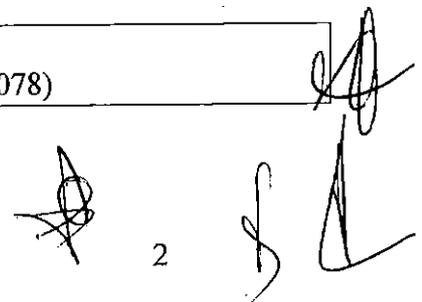
**VAN DE VELDE Fabienne** (078)

Votes à l'unanimité. Se sont abstenus : Admin. Communale de Froidchapelle, les 25 parcelles Imlofa/Lorette, Vandenbril 296-297- 277 – 278.

Sont élus au conseil de copropriété pour une nouvelle période de 1 an:  
**HOSSELET Claude** (256) – **DUYCK Eric** (005) – **VAN DE VELDE Fabienne** (078)

Mr Hosselet assurera la présidence du conseil de copropriété.

#### **7. Renouvellement et/ou élections du commissaire aux comptes :**

 2

Pour rappel le rôle demandé aux vérificateurs aux comptes est défini dans le PV de l'AGO du 23/03/2013. Aucun candidat ne s'est présenté ! L'assemblée décide de confier le contrôle des comptes à la fiduciaire CDF de Fleurus.

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : Admin. Communale de Froidchapelle 196-197-198-199, les 25 parcelles dans lesquelles le syndic a un intérêt (Sa Imlofa et Lorette Ch et P).

**8. Mandat à donner au conseil de copropriété (renouvellement du mandat de 2020) :**

(Votes à 2/3 soit 66,66 %). « L'assemblée mandate les membres du conseil de copropriété pour gérer sur place le personnel ALE ou Art.60 ainsi que pour faire respecter le règlement de copropriété. Ce mandat est annuel. » (votes ML).

Cette motion est approuvée par 100 %.

Ont voté contre cette motion : néant.

Se sont abstenus : Admin. Communale de Froidchapelle 196-197-198-199

Le syndic signale qu'à ce jour il lui est impossible de trouver du personnel ALE ou en art. 60.

**9. Nouveaux poteaux d'éclairage des rues :**

Il est décidé de placer des nouveaux poteaux d'éclairages (en Led) face à la parcelle 021- 078 – 240 – 244 – 251. Devis de Jerelec : 6.498,96 € par 99 % des voix. Le point 11 du PV du 4/10/2020 reste d'application (placement éclairage 218-219 et 237). En même temps, les recherches seront poursuivies afin de tenter de réalimenter le poteau dans l'allée du Grand Duc (parcelle 3).

Ont voté contre cette motion : néant

Ont voté contre : VAN TRIEMPONT 273.

Se sont abstenus : Admin. Communale de Froidchapelle 196-197-198-199

**10. Règlement d'ordre intérieur : (votes 50 %) :** La mise à jour du règlement d'ordre intérieur de la copropriété est jointe à la convocation. Rectification demandée par la commune de Froidchapelle : *Toute entrée ou déplacement intérieur au parc d'une caravane résidentielle de plus de 5 ans est strictement interdite. (Il y a lieu de modifier l'article 23A page 11 et l'article 40. Page 20.* La commune rappelle que tout placement de caravane dans le parc est soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

Ce nouveau règlement d'ordre intérieur fera force de loi après les votes. (votes 50%) Le règlement d'ordre intérieur est approuvé par 94 % des voix.

Ont voté contre cette motion : 237 BRINKHUISZEN – 226 GARCON – 280 JORIS - 336 DE POOTER – 337 BARBIEUX– 342 SMET.

Se sont abstenus : Admin. Communale de Froidchapelle 196-197-198-199.

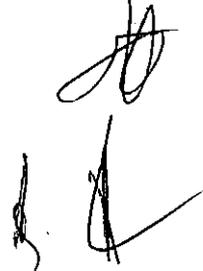
Les propriétaires bailleurs sont invités à transmettre copie du règlement à leur éventuel locataire.

**11. Route à refaire vers parcelle 336 :** Placement d'un nouveau macadam sur la route entre les parcelles 336 et 342. Budget approximatif : 11.500 € - Financement par le Fonds de Réserve. (Votes 2/3) Le placement d'un nouveau macadam est approuvé par 96 % des voix. L'assemblée décide que le financement se fera par prélèvement dans le fonds de réserve.

Ont voté contre cette motion : LORETTE P 2 – LORETTE P 224 – LORETTE P 242 – VEC IMMO 260.

Se sont abstenus : Admin. Communale de Froidchapelle 196-197-198-199.

**12. Obligation de planter une haie en front de rue pour les parcelles :** dépotoirs (demande de Mme Morlet) Voir article 23 du règlement d'ordre intérieur. (info)



**13. Placement de détecteurs de fuites sur les compteurs d'eau communs :** Devis en annexe EASY CONSO 2.750 € + TVA 6% (Votes 2/3) Le devis EASY CONSO est approuvé par 100 % des voix.

Ont voté contre cette motion : néant

Se sont abstenus : Admin. Communale de Froidchapelle 196-197-198-199

**14. Poteaux de charges électriques pour véhicules.** (info) Une copropriété a été mise en cause (et son syndic) lors d'un incendie de véhicule suite à un mauvais choix de fournisseur. Par conséquent chaque propriétaire qui souhaite recharger son véhicule électrique doit le faire à ses propres frais sur sa parcelle.

**15. Frais recommandés :** Suite à l'augmentation des timbres postaux, les frais de recommandés sont portés à 18 € au lieu de 15 €. (votes 50 %). L'augmentation est acceptée par 100 % des voix

Ont voté contre cette motion : néant

Se sont abstenus : Admin. Communale de Froidchapelle 196-197-198-199 - 237 BRINKHUISZEN - 226 GARCON - 280 JORIS.

**16. Approbation devis CARPE :** Face aux difficultés de trouver de la main d'œuvre (Art. 60 ou ALE) il a été demandé au CARPE de s'occuper des tontes à l'entrée du domaine. En annexe, devis du CARPE pour la tonte de la parcelle zone verte à l'entrée du domaine. (55 € par tonte) (votes 50%) Le devis est accepté par 100 % des voix. De manière générale, en absence d'ALE et d'art. 60, l'ensemble des zones vertes seront entretenues par le Carpe.

Ont voté contre cette motion : néant.

Se sont abstenus : Admin. Communale de Froidchapelle 196-197-198-199

**17. Approbation du budget 2022 :**

Le budget 2022 pour un total de 95.000 € est présenté et était joint dans la convocation.

L'assemblée approuve à 100 %.

Le syndic signale que certains points du budget sont difficilement prévisibles, notamment les réparations de fuites et les débouchages d'égouts dans une période où nous n'avons plus d'ALE ni d'art. 60.

Ont voté contre cette motion : néant.

Se sont abstenus : Admin. Communale de Froidchapelle 196-197-198-199.

**18. Renouvellement des fournisseurs :**

Engie – Ets Guelenne - Jauniaux – Epur – Le système des art.60 – Lauvaux – SWDE – Avocats Mostin et Loute – Huissiers Formica – Le Carpe – AVD Electricité – Cabinet Degreft - Axa et AG assurances – Bureau d'assurances Lorette (qui fait partie intégrante de Sober syndic). Le choix définitif est laissé à l'appréciation du syndic et du conseil de copropriété en cas de défaillance.

Les fournisseurs sont reconduits à 100 %.

Ont voté contre : Néant.

Se sont abstenus : Admin. Communale de Froidchapelle 196-197-198-199.

**19. Fixation des provisions pour charges 2022 :** Les provisions pour 2022 sont fixées comme suit :

Provision pour charges 2022 pour parcelles occupées : 360 €

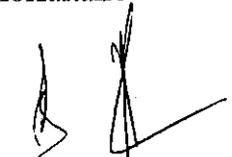
Provision pour charges 2022 pour parcelles vides : 120 €

Cotisation au Fonds de réserve 2022 pour parcelles occupées : 45 € (inchangé)

Cotisation au Fonds de réserve 2022 pour parcelles vides : 15 € (inchangé)

Consommation d'eau : sur base des relevés des compteurs parcellaires (rappel consommation forfaitaire minimale facturée : 20 €).

Ces montants sont approuvés par 100 %.



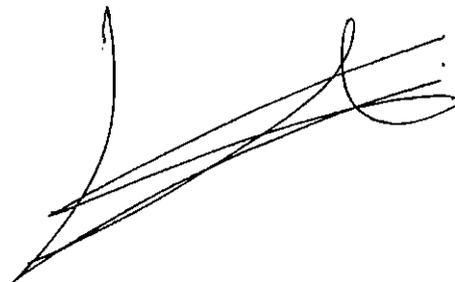
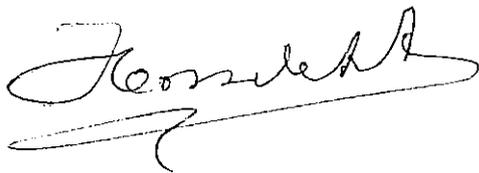
Ont voté contre : Néant.

Se sont abstenus : Admin. communale de Froidchapelle. 196-197-198-199.

**18. Date de la prochaine AGO :** Sauf imprévu, la date de la prochaine assemblée générale ordinaire est prévue le samedi 25 mars 2023. Le syndic rappelle que les éventuels points à mettre à l'ordre du jour doivent parvenir spontanément chez le syndic au plus tard le 15 février de chaque année.

Tous les dépouillements ont été vérifiés par les scrutateurs. Après lecture complète du PV, les copropriétaires présents qui le souhaitent signent le PV pour approbation.

La séance est levée par le président à 20h00.



**SOBER SYNDIC**

Place de la Villette, 11  
6001 Charleroi - Marcinelle

Tél : 071 36 35 70

Fax : 071 43 60 78

[www.sober.be](http://www.sober.be)

**PV de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du Parc Résidentiel LE  
BOSQUET à 6440 Froidchapelle du 04 octobre 2020**

Ce dimanche 4 octobre 2020, s'est tenu l'assemblée générale ordinaire du Parc Le Bosquet à 6440 Froidchapelle dans la salle du Best Western Golden Lakes Hotel – Rue de la Plate Taille, 51 bis à 6440 Froidchapelle. Cette réunion remplace l'AG du 21 mars qui n'a pu se tenir en raison des conditions sanitaires de corona-virus. La réunion a débuté à 10h30.

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

Ensemble, les propriétaires présents ou ayant donné valablement procuration, représentent 176 voix de copropriété sur un total de 327 voix, soit 53 %. L'AG est donc valablement constituée et peut valablement délibérer. L'AG avait été convoquée par écrit dans les délais, ainsi que par voie d'affichage aux valves conformément à l'acte de base. Les conditions sanitaires (covid-19) telles que demandées et prévues dans le courrier (convocation) du 26/08/2020 sont respectées.

Mr Hosselet est élu président de l'Assemblée à l'unanimité des voix. Aucune objection.

Le syndic (srl SOBER SYNDIC) est représenté par Mrs Christian et Pierre Lorette.

Mr Ch Lorette de la srl SOBER SYNDIC fait son rapport sur l'année 2019. (voir convocation)

Après un mot de bienvenue, le président, Monsieur Hosselet ouvre la séance à 10h30.

**1. Désignation de 2 scrutateurs :**

A défaut de candidat, le conseil de copropriété assumera le contrôle des votes.

**2. Approbation des comptes annuels** de la copropriété du 1/1/2019 au 31/12/2019. Les comptes ont été vérifiés et approuvés par les commissaires aux comptes en leur séance du 24 février 2020. Le rapport des commissaires aux comptes est lu. Toutes les factures, extraits de comptes et autres documents ont été consultables et consultés au bureau du syndic. Le résumé des comptes se trouve dans la convocation. Un détail des comptes a pu être obtenu et reste disponible par internet. Les comptes et charges du domaine sont présentés par vidéoprojection. Afin que l'information soit parfaite, le syndic présente également les 29 parcelles appartenant à la société dans laquelle il a des intérêts (Imlofa Sa – Lorette) ainsi que les paiements effectués par ces parcelles pour un total de 14.038,66 € pour 2019. Les comptes étaient également visibles sur le site internet de la copropriété depuis le 20/01/2020.

Après explications, les comptes sont approuvés par 136 voix sur 143, soit 95 %.

Le syndic rappelle que tous les comptes sont consultables gratuitement chez le syndic.

**Ont voté contre l'approbation des comptes** : BARBIEUX 337 – LOUYET 338 – MALENGRAUX 179 – JORIS 280 – BRINKHUIZEN 237 – MORLET (55-56).

**Se sont abstenus** : les 29 parcelles dans lesquelles le syndic a un intérêt (Sa Imlofa et Lorette Ch et P) – Admin. Communale de Froidchapelle 196-197-198-199.

Les propriétaires qui ont voté contre l'approbation des comptes n'ont pas justifié leur vote.

**3. Affectation du boni de 14.446,36 €:**

L'assemblée décide d'affecter le boni de 2019 comme suit :

A/ Financement d'un véhicule utilitaire (camionnette Peugeot Partner d'occasion) : 1.950 €

B/ Amélioration de l'éclairage public des routes du domaine : 6.987 €

C/ Restitution d'un montant de 5.509 € soit 21 € par parcelle occupée et 7 € par parcelle vide. Chaque parcelle sera créditée de ces montants.

ce par 172 voix sur 172, soit 100 %.

**Ont voté contre** : Néant.

**Se sont abstenus** : Admin. Communale de Froidchapelle 196-197-198-199.

#### **4. Quitus au syndic:**

L'assemblée donne quitus (décharge) au syndic pour sa gestion du 1/1/2019 au 31/12/2019 et ce par 136 voix sur 143, soit 95 %.

**Ont voté contre :** BARBIEUX 337 – LOUYET 338 – MALENGRAUX 179 – JORIS 280 – BRINKHUIZEN 237 – MORLET (55-56).

**Se sont abstenus :** les 29 parcelles dans lesquelles le syndic a un intérêt (Sa Imlofa et Lorette Ch et P) – Admin. Communale de Froidchapelle 196-197-198-199

#### **5. Quitus au conseil de copropriété:**

L'assemblée donne quitus (décharge) au conseil de copropriété pour sa gestion du 1/1/2019 au 31/12/2019 et ce par 136 voix sur 143, soit 95 %.

**Ont voté contre :** BARBIEUX 337 – LOUYET 338 – MALENGRAUX 179 – JORIS 280 – BRINKHUIZEN 237 – MORLET (55-56).

**Se sont abstenus :** les 29 parcelles dans lesquelles le syndic a un intérêt (Sa Imlofa et Lorette Ch et P) – Admin. Communale de Froidchapelle 196-197-198-199.

#### **6. Renouvellement et/ou élections des membres du conseil de copropriété:**

Se représentent : Mr Hosselet Claude – Mme Van de Velde Fabienne

Se présentent : Mme Solvel Florence – Mr Duyck Eric (Absent)

**Résultat des votes :**

**DUYCK Eric :** (005) Le vote n'a pas eu lieu, le candidat étant absent

**HOSSELET Claude :** (256)

**SOLVEL Florence :** (016)

**VAN DE VELDE Fabienne :** (078)

Votes à l'unanimité. Se sont abstenus : Admin. Communale de Froidchapelle et les 29 parcelles Imlofa/Lorette

Sont élus au conseil de copropriété pour une nouvelle période de 1 an:

HOSSELET Claude (256) – SOLVEL Florence (016) – VAN DE VELDE Fabienne (078)

Mr Hosselet assurera la présidence du conseil de copropriété.

#### **7. Renouvellement et/ou élections du commissaire aux comptes:**

Pour rappel le rôle demandé aux vérificateurs aux comptes est défini dans le PV de l'AGO du 23/03/2013.

Se présente : Mr NEUVILLE Alain (016)

Est élu au poste de vérificateur aux comptes pour une nouvelle période de 1 an :

Mr NEUVILLE Alain. (016)

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : Admin. Communale de Froidchapelle 196-197-198-199. Et : les 29 parcelles dans lesquelles le syndic a un intérêt (Sa Imlofa et Lorette Ch et P) –

#### **8. Renouvellement du contrat du syndic :**

Le contrat de la SRL SOBER SYNDIC est renouvelé pour une nouvelle durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2022. Le barème des prestations non prévues au contrat était également annexé à la convocation de l'AG. Mandat est donné au conseil de copropriété pour la signature du contrat.

Le syndic « srl SOBER SYNDIC » est représenté par Lorette Christian et Pierre.

**Ont voté contre :** BARBIEUX 337 – LOUYET 338 – MALENGRAUX 179 – JORIS 280 – BRINKHUIZEN 237 – MORLET (55-56).

**Se sont abstenus :** Administration communale de Froidchapelle 196-197-198-199 -

#### **9. Mandat à donner au conseil de copropriété (renouvellement du mandat de 2018):**

(Votes à 2/3 soit 66,66 %). « L'assemblée mandate les membres du conseil de copropriété pour gérer sur place le personnel ALE ou Art.60 ainsi que pour faire respecter le règlement de copropriété. Ce mandat est annuel. » (votes ML)

Cette motion est approuvée par 172 v

Ont voté contre cette motion : néant

Se sont abstenus : Admin. Communale de Froidchapelle 196-197-198-199

#### **10. Frais et amendes en cas de non respect du R.O.I :**

La motion suivante est votée par voix sur

« Les frais et amendes en cas de non respect du règlement d'ordre intérieur concernant les parcelles délabrées et non entretenues ainsi que pour les déversements interdits dans le bas du domaine et près des dépôts aux P.A.V sont fixés comme suit:

Recommandé: 15€ (frais) \* Amende: 200 € \*Astreinte = Indemnité journalière jusqu'à remise en conformité et après recommandé: 15 € / jour \* Transmission du dossier à l'avocat : 175€ (frais). Les amendes et indemnités journalières seront placées sur le fonds de réserve. Ce point fera partie intégrale du règlement d'ordre intérieur sous 9 bis”

Ont voté contre cette motion : néant

Se sont abstenus : Admin. Communale de Froidchapelle 196-197-198-199

#### **11. Nouveaux poteaux d'éclairage des rues :**

La motion suivante est votée par voix sur

Il est décidé de placer 2 nouveaux poteaux d'éclairages (en Led) face à la parcelle 218-219 et le long de rue du Grand Duc (le long du bois) + déplacement poteau en face de la parcelle 237 + rehaussement du poteau 244.

Ont voté contre cette motion : néant

Se sont abstenus : Admin. Communale de Froidchapelle 196-197-198-199

#### **12: Placement d'une camera supplémentaire :**

Une caméra de surveillance supplémentaire sera placée en face de la cabine électrique entre les parcelles 71 et 15 ; La caméra de la parcelle 19 sera ainsi déplacée.

L'assemblée marque accord à l'unanimité des votants.

Ont voté contre :

Se sont abstenus : Admin. Communale de Froidchapelle 196-197-198-199.

#### **13 : Compteurs d'eau radiofréquence : (info)**

Une étude Tachem-Caloribel est en cours pour le placement de compteurs d'eau électroniques. Mandat est donné au conseil de copropriété pour procéder aux phases de test et à la finalisation du dossier.

Ce point est reporté à une AG ultérieure.

Ont voté contre : néant.

Se sont abstenus : Admin. Communale de Froidchapelle 196-197-198-199.

#### **14. Points de Mr Barbieux : (info)**

Il s'agit d'un document de 3 pages de constatations auxquelles Mr Barbieux est habitué. Il n'y a aucun point de vote. Mr Barbieux donne libre cours à toute sa rancœur et reviens constamment sur des dossiers antérieurs qui ont déjà été débattus lors des AG précédentes. Certains points datent de plus de 15 ans. Ce document diffamatoire n'était pas annexé à la convocation tant il contient des éléments erronés et non fondés. Tout propriétaire pouvait en demander copie gratuitement sur simple demande. Ceux (2 prop) qui ont souhaité en avoir copie l'ont reçu. Le syndic n'en n' » a eu aucun retour.

#### **15. Approbation du budget 2020 :**

Le budget 200 pour un total de 95.000 € est présenté et était joint dans la convocation.

L'assemblée approuve à 176 voix sur 176, soit 100 %.

Ont voté contre : néant.

Se sont abstenus : Admin. Communale de Froidchapelle 196-197-198-199.

Le syndic signale que certains points du budget sont difficilement prévisibles, notamment les réparations de fuites et les débouchages d'égouts.

#### **16. Renouvellement des fournisseurs :**

Les fournisseurs suivants sont renouvelés à l'unanimité des voix excepté Mme Collet- qui est conte la reconduction des Ets Guelenne.

Engie – Ets Guelenne - Jauniaux – Epur – Le système des art.60 – Lauvaux – SWDE – Avocats Mostin et Loute – Huissiers Formica – D'Haene – AVD Electricité – Cabinet Degreft - Axa et AG assurances – Bureau d'assurances Lorette (qui fait partie intégrante de Sober syndic). Le choix définitif est laissé à l'appréciation du syndic et du conseil de copropriété en cas de défaillance.

Les fournisseurs sont reconduits à 172 voix sur 172, soit 100 %.

Ont voté contre :

Se sont abstenus : Admin. Communale de Froidchapelle 196-197-198-199.

#### **17. Fixation des provisions pour charges 2020 :** Les provisions pour 2020 sont fixées comme suit :

Provision pour charges 2020 pour parcelles occupées : 360 €

Provision pour charges 2020 pour parcelles vides : 120 €

Cotisation au Fonds de réserve 2020 pour parcelles occupées : 45 € (inchangé)

Cotisation au Fonds de réserve 2020 pour parcelles vides : 15 € (inchangé)

Consommation d'eau : sur base des relevés des compteurs parcellaires (rappel consommation forfaitaire minimale facturée : 20 €).

Ces montants sont approuvés par 172 voix sur 172.

Ont voté contre : Néant.

Se sont abstenus : Admin. communale de Froidchapelle. 196-197-198-199.

**18. Date de la prochaine AGO :** Sauf imprévis, la date de la prochaine assemblée générale ordinaire est fixée le samedi 20 mars 2021. Le syndic rappelle que les éventuels points à mettre à l'ordre du jour doivent parvenir spontanément chez le syndic au plus tard le 15 février de chaque année.

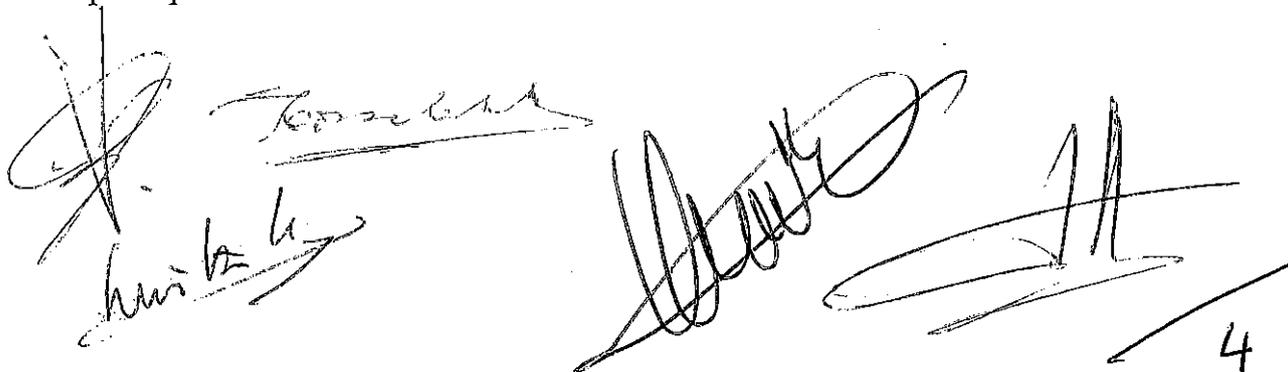
#### **Divers :**

- L'assemblée invite les propriétaires qui ont des sapins qui sont touchés par des scolytes à les abattre.
- Le syndic signale que le garage construit depuis plus de 30 ans sur le terrain d'Imlofa à coté du club house devra être démolé sur demande de l'urbanisme.
- Mr le Bourgmestre est présent et informe l'assemblée concernant l'avancement du dossier relatif à la zone d'habitat vert.

Tous les dépouillements ont été vérifiés par les scrutateurs. Après lecture complète du PV, les copropriétaires présents qui le souhaitent signent le PV pour approbation.

La réunion a été projetée avec un programme power point.

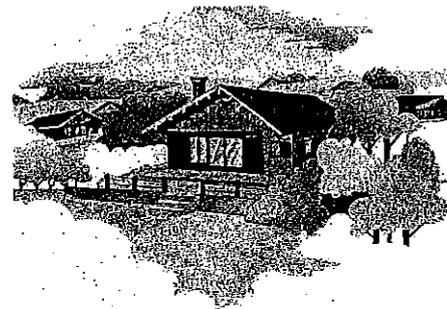
La séance est levée par le président à 12h00.



4

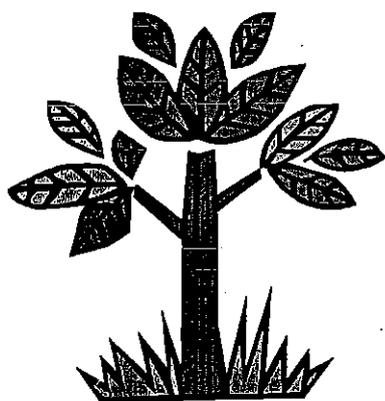
# *l'info* SOBER

Edition BOSQUET



sprl SOBER Place de la Vilette, 11 6001 MARCINELLE 071/36.35.70 Fax: 071/43.60.78 I.P.I. n° 103068

## *Bienvenue au Domaine du Bosquet*



*Le présent document est destiné à vous donner toutes les explications relatives au domaine, quant à son fonctionnement, vos droits et obligations. Conservez le soigneusement, il pourra vous être utile à l'avenir. Il contient également toutes les informations que vous devez connaître.*

Qui devez-vous contacter en cas de problèmes ?

# SOBER SYNDIC

**Bureaux: Place de la Vilette, 11 6001 CHARLEROI - MARCINELLE**

**Tel: 071/36.35.70 \* Fax: 071/43.60.78**

**email: christian.lorette@sober.be ou pierre.lorette@sober.be**



Nos bureaux sont ouverts tous les jours de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30.

Le vendredi après-midi, nous travaillons à bureaux fermés.

En cas d'urgence, et uniquement dans ce cas, une permanence téléphonique fonctionne 24h/24h

**Notre bureau situé au Bosquet (Chalet 291) est accessible tous les mardis de 10h30 à 11h30.**

IPI: 103.068 & 104.719 \* CBFA: 10636 \* RPM: 0423523180 \* Assurance RC Profess. & Caut: Protect.n° 1173

## *Vous changez de caravane ?*



*Avant toute arrivée de caravane résidentielle il y a obligation de prévenir le syndic au moins une semaine d'avance.*

- 1. Permis d'urbanisme (de bâtir) obligatoire pour chaque construction y compris caravane**
- 2. Implantation à respecter (2 mètres des clôtures et 4 mètres de la rue)**
- 3. Assurance obligatoire. (Si vous éprouvez des difficultés consulter le syndic)**
- 4. Toutes les parcelles ne peuvent pas accueillir des caravanes résidentielles.**
- 5. Toutes les parcelles peuvent accueillir des chalets ou mobil home du type chalet.**

## *Vous revendez ou achetez une caravane au Bosquet ?*

**Renseignez-vous avant toute vente ou tout achat de caravane qui se situe déjà au Bosquet. Certaines caravanes résidentielles usagées ou manifestement non entretenues ne peuvent pas être revendues. Ces caravanes ne présentent plus les garanties suffisantes de sécurité pour leurs résidents et pour les voisins. Ces caravanes nuisent également à l'esthétique du domaine.**

**Méfiez-vous des propositions de "locations-achat". Généralement ce genre de proposition concerne des caravanes qui ne sont plus autorisées à la revente.**

**Depuis 2002 toute vente de caravane résidentielle est soumise aux droits d'enregistrements.**

## *Principales prescriptions urbanistiques du domaine*

**Les constructions (chalets ou caravanes) auront maximum 60 m<sup>2</sup> au sol.**

**Les constructions à étage sont interdites, (les chambres sous toitures sont autorisées)**

**Une boîte aux lettres est obligatoire pour les personnes domiciliées.**

**Chaque parcelle doit être identifiée à front de voirie. Le numéro de parcelle doit être visible.**

**Les véhicules non munis d'une plaque d'immatriculation sont interdits même s'ils sont situés sur les parcelles privées.**

**Une seule construction n'est autorisée par parcelle.**

**Un abri de jardin de maximum 4 m<sup>2</sup> pourra être édifié. La hauteur en sera maximum de 2,50 m.**

**Une distance de 4 m de la route et de 2m des clôtures doit être respectée.**

**Les annexes accolées aux résidences de week-end sont interdites de même que les terrasses fermées fixées aux caravanes résidentielles (sauf avec permis d'urbanisme)**

**Les haies et/ou sapins de clôture ne dépasseront pas 2 mètres de haut.**

**Il est interdit de transformer une caravane résidentielle sans avoir obtenu de permis de bâtir !**

**Il est interdit de placer des palissades le long de la rue.**

**Note: Sauf cas manifeste de contravention le syndic n'interviendra pas. Exemple: tout le monde sait qu'un abri de jardin de 2m X 2m est trop petit. Personne ne respecte cette obligation mais il faut savoir que tous les abris sont en infraction s'ils dépassent 4 m<sup>2</sup>. Même chose pour certaines vérandas. Chaque propriétaire est responsable de son bâtiment.**

## Heures de tonte et travaux bruyants.



En semaine: de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 19h00.  
Dimanches et jours fériés: Uniquement de 10h00 à 12h00.



## Heures d'ouverture des poubelles.



LUNDI: 8h30 - 12h00  
MARDI: 8h30 - 12h00  
JEUDI: 14h00 - 19h00  
SAMEDI: 8h30 - 12h00  
DIMANCHE: 14h00 - 19h00

Les poubelles sont strictement réservées aux déchets ménagers à l'exclusion de tout autre objet encombrant. Les anciennes tondeuses, tables de jardin, frigos etc... sont à déposer dans les parcs à containers de la région.  
Les herbes sont à déposer dans le container situé dans le bas du domaine.



## Raccordements à l'eau.



Le raccordement au réseau d'eau est obligatoire.  
Il se fait dans une cavette prévue à cet effet. Chaque propriétaire est responsable de sa cavette et du compteur qui s'y trouve. Les cavettes doivent rester accessibles à tout moment pour contrôle et relevés des compteurs.  
Il est très vivement conseillé de protéger son compteur en hiver.



## Assurances.

Chaque bâtiment doit être assuré contre l'incendie et le recours des voisins.  
En cas de problèmes, vous pouvez contacter le syndic.



## Quelques petites règles.

Un effort de chacun pour le bien-être de tous.

Si en principe, chaque occupant n'aspire qu'à vivre paisiblement et en bon voisinage, la vie en communauté

La circulation en mobylette doit être strictement limitée dans le domaine.

Elle ne peut se faire que pour se rendre ou quitter sa parcelle.

Il va de soit que les propriétaires qui mettent leur bien en location ont l'obligation de communiquer le règlement à leur locataire et de leur demander de le respecter.

Le problème de bruit est toujours très délicat. Veuillez à respecter votre voisinage.

Les chiens sont nos amis à partir du moment où ils sont tenus en laisse.

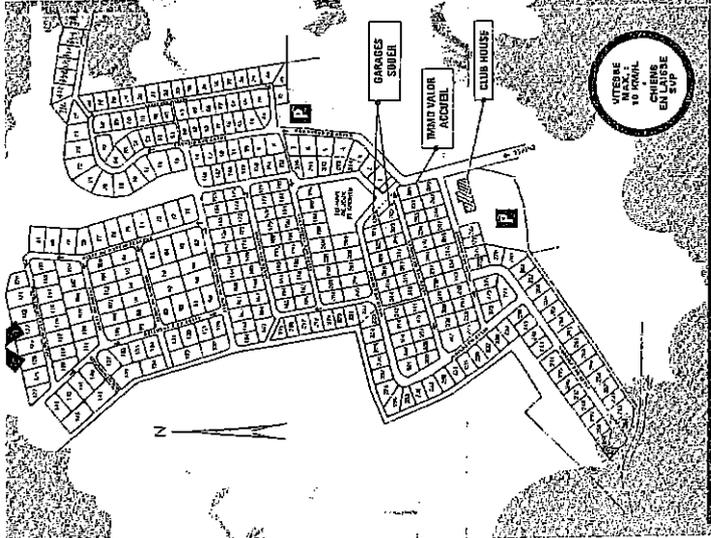
Merci de ramasser les excréments de votre chien. Veiller à ce qu'il n'aboie pas intempestivement.



## STATION D'EPURATION 2012



# SOBER SYNDIC - Dossier d'intervention ultimeure



(\*) La station d'épuration se trouve dans la zone basse du domaine

### Performances épuratoires:

La station répond aux conditions d'émissions réglementaires définies par l' Arrêté du Gouvernement Wallon du 6 novembre 2008 et au Code de l' Eau du 6 décembre 2006. Elle répond également aux prescrits de la norme NBN EN 12255-7 traitant des stations de taille supérieure à 50 EH. Charges polluantes et hydrauliques: DBO5 : 50 mg/l DCO : 160 mg/l MES : 60 mg/l PH de 5,5 à 8,5 T° de + 5°C à +35° C

### Sociétés intervenantes:

- ART & TRAVAUX SPRL - 6030 Goutroux
- CORONA Ets - 6060 Gilly
- EPUR SA - 4460 Grace - Hoilogne
- REMACLE SA - 5150 Floriffoux
- WATEC SCRL - 5670 Nismes
- REMACLE SA - 5150 Floriffoux

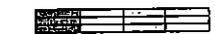
Station d'épuration à biomasse fixée du type BIOPUR 400 EH, comprenant l'ancienne chambre de 20.000 litres assurant les fonctions de dégraisseur, pré-décantation et pré-digestion + 3 cuves béton placées en cascades et équipées de réacteurs biologiques et de rampes de micro-bullage + cuve de post-décantation. La station est également équipée d'un surpresseur à canal latéral monté sur rampe inox avec filtres à air intégrés et d'une régulation automatisée du besoin en oxygène. L'ensemble est contrôlé, commandé et régulé par un dispositif électromécanique comprenant entre autres, plusieurs pompes et géré dans un local de commande. Un bypass fonctionnera en cas de fortes pluies d'orage ou de dégel accentué de neige.

### Budget:

Les travaux ont été budgétisés lors de l'assemblée générale ordinaire du 20 mars 2011 pour un montant de 129.750 €. (PV de l'AGO Point 20). Ce budget a été respecté:

### Permis d'environnement:

Le permis d'environnement n° PE/20-2003 du 3/3/2004 reste valable suivant document du SPW (Service Public de Wallonie) du 9/8/2011.

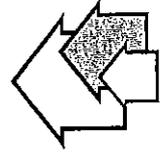


Ce document est édité par la sprl SOBER SYNDIC, Place de la Villette, 11 6001 Marcinelle, syndic du domaine LE BOSQUET depuis 1983, et ce conformément à la loi sur les copropriétés du 2 juin 2010. Art 577-8 §4 -12°

Tout renseignement relatif à ce dossier peut être obtenu auprès du syndic.

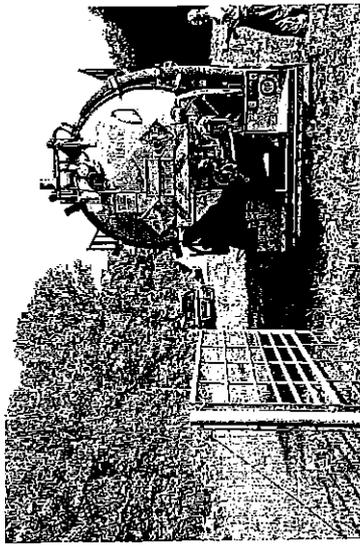
**SOBER SYNDIC**  
071/36.35.70

Copropriété: ACP  
Parc Résidentiel LE BOSQUET  
6440 Froidchapelle  
R.P.M: 850.674.558

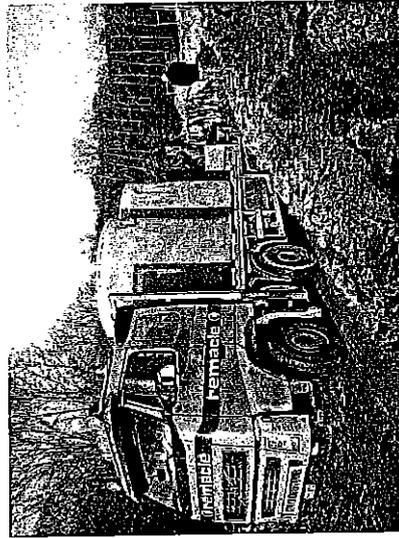


**sober syndic**

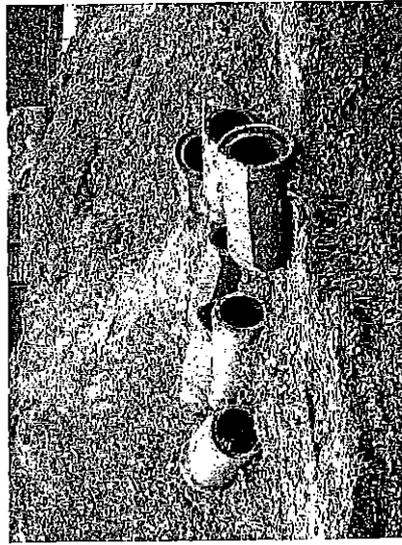
www.sober.be



Vidanges et désaffectation de l'ancienne station



Arrivée des cuves sur site (21.12.2011)



Déroutage de l'ancienne trajectoire d'égouts

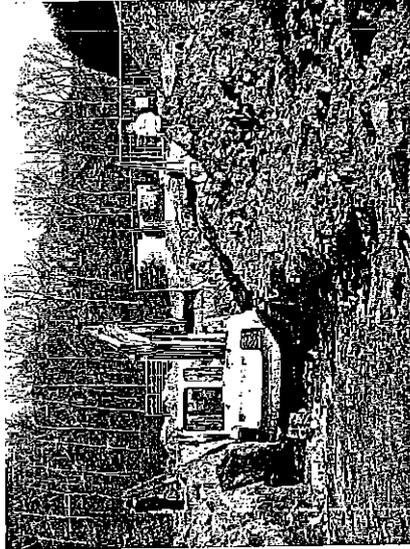
L'accès à la station d'épuration est dangereuse et strictement réservée au syndic ou au personnel d'entretien.



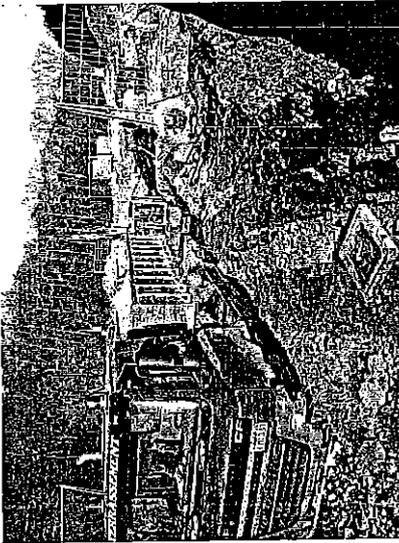
Le présent document est édité par la sprl SOBR SYNDIC en date du 06/09/2012 et reste annexé au dossier



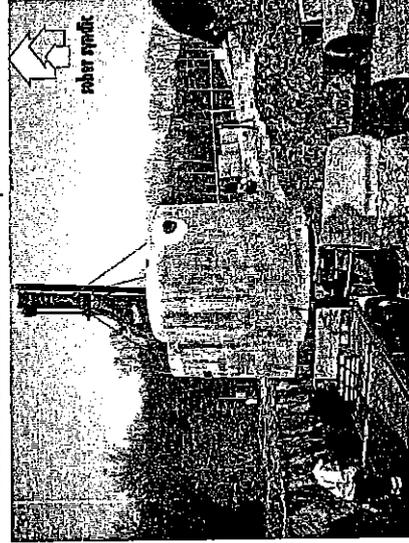
Cuves BIOPUR comprenant les réacteurs biologiques. Chaque cuve pèse 13,5 Tonnes.



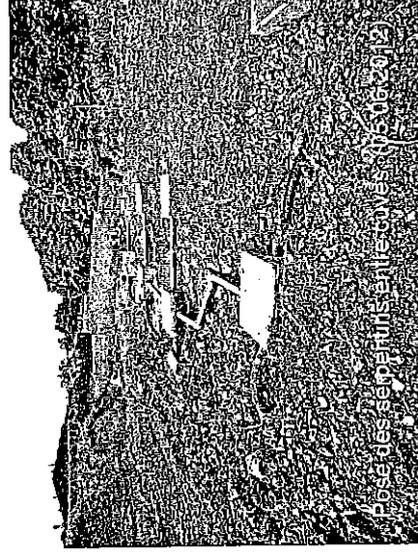
Rampe d'accès pour passage des engins.



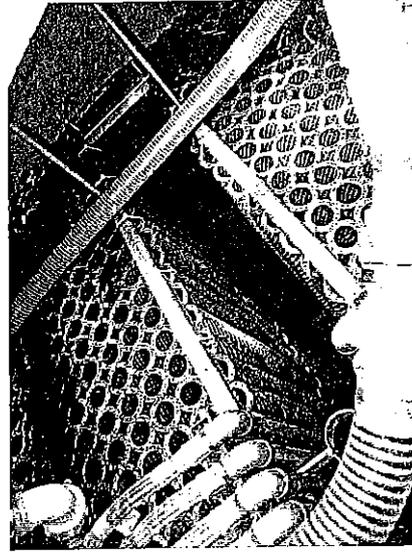
Pose de stabilisé avant dépôt des cuves



Remblayages et enfouissement des cuves



Pose des réacteurs à l'est de la station

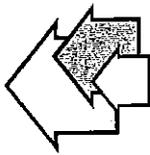


## Données techniques:

Pompe HIDROSTAL  
type COCQ-MO1 + CEYT2  
Installateur: ECKELS partenaire in pumps  
ISO 9001 CERTIFIED  
Fac 1230016 du 31/07/2012

## Budget:

Les travaux ont été budgétisés lors de l'assemblée générale ordinaire du 24 mars 2012 pour un montant de 8500 €. Ce budget a été respecté. (8408,16 €) y compris le placement de 3 blocs de protection en béton pour éviter les collisions de véhicules.



**sober syndic**

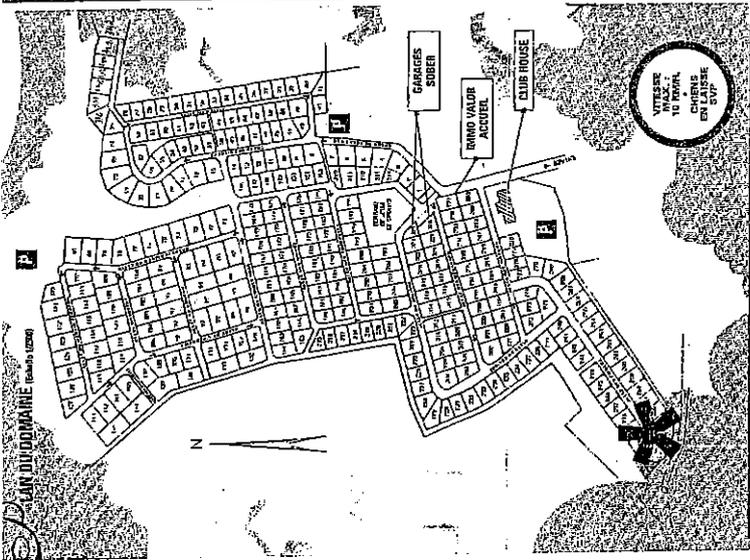
Ce document est édité par la sprl **SOBER SYNDIC**,  
Place de la Villette, 11 6001 Marcinelle, syndic du  
domaine **LE BOSQUET** depuis 1983, et ce  
conformément à la loi sur les copropriétés du 2  
juin 2010. Art 577-8 §4 -12°

Tout renseignement relatif à ce dossier peut être  
obtenu auprès du syndic.

**SOBER SYNDIC**

074100 05 70

# SOBER SYNDIC - Dossier d'intervention ultérieure



(\*) La station de pompage se trouve dans le bas de l'allée des Faisans, entre les parcelles 252 et 254, à proximité de l'issue de secours du domaine.

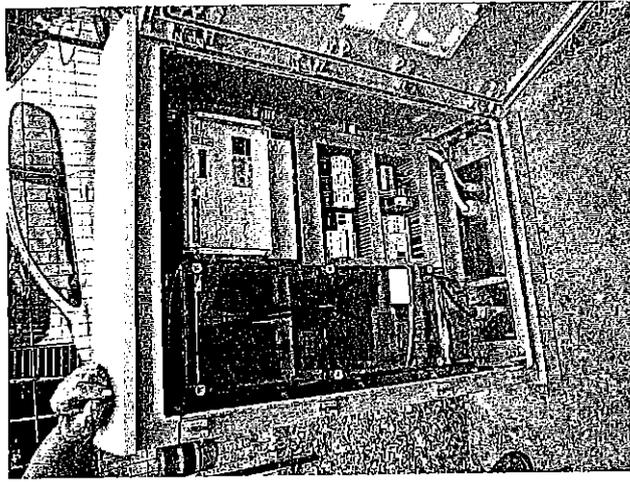


L'entrée de l'allée des Faisans.

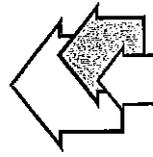
# D.I.U.

Dossier d'Intervention Ultime

## STATION DE POMPAGE 2012



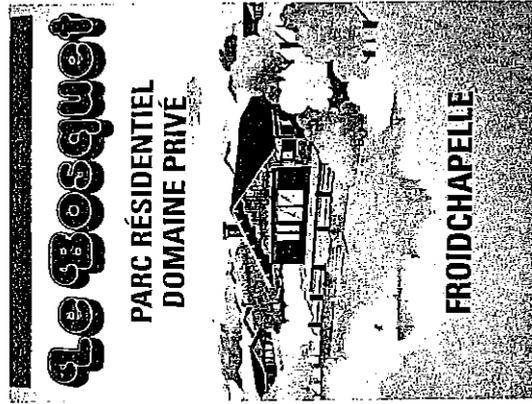
Copropriété: ACP  
Parc Résidentiel LE BOSQUET  
6440 Froidchapelle  
R.P.M: 850.674.558



**sober syndic**

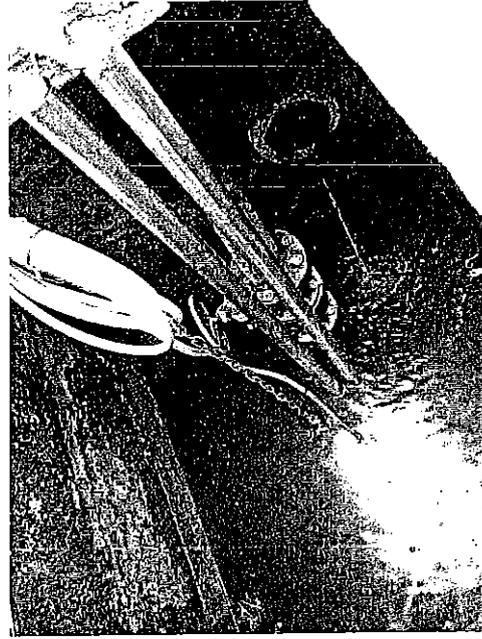
La station de pompage du domaine Le Bosquet a été entièrement renouvelée et le système électro-mécanique renouvelé en juillet 2012. Cette station permet de récolter les égouts de l'allée de Faisans, et de pomper les eaux d'égouttage vers la station d'épuration via une chambre de visite située près de la parcelle 290. Ceci fait partie d'un vaste programme de rénovation du système d'égouts du Bosquet, et accompagne ainsi le placement d'une nouvelle station d'épuration dans le parc.

Il est demandé à tous les usagers de ne pas déverser de produits détergeants, huiles, peinture, lingettes, ... dans les égouts. Ceci peut nuire gravement au bon fonctionnement des installations de pompage et d'épuration.

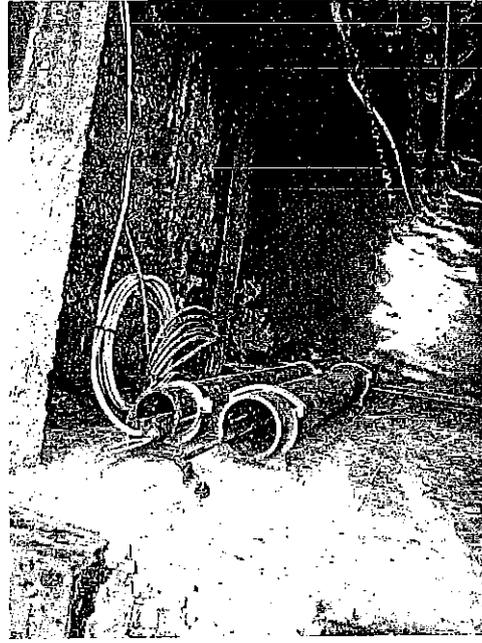


Le présent document est édité par la sprl SOBER SYNDIC en date du 18/08/2012 et reste annexé au dossier DIU de la

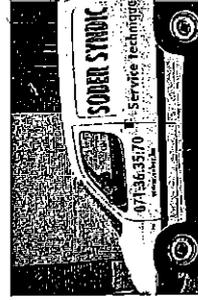
## Chambre récolteuse de la station de pompage



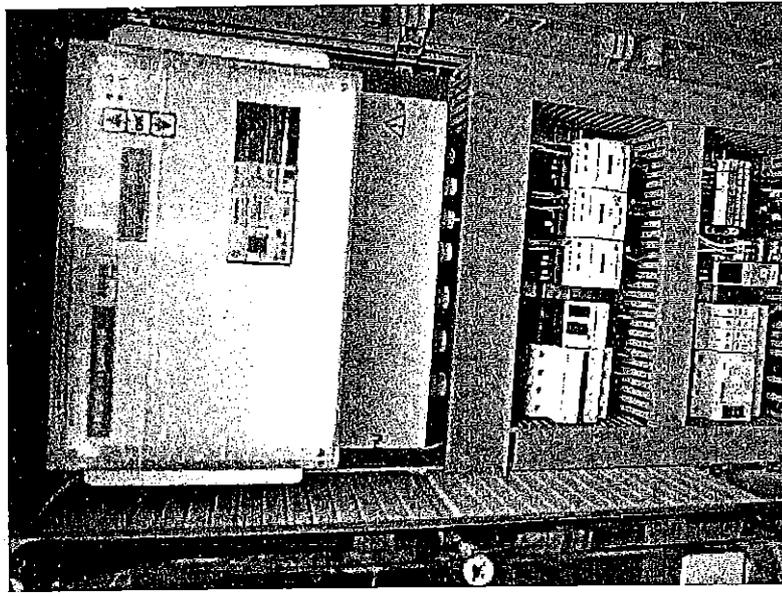
Arrivée des égouts - Barres de guidage - Chaîne inox et pied d'assise



Tuyauteries - Vanne - Clapet anti-retour



## Tableau de commande de la station de pompage



Nouveau tableau de commande comprenant les sections électriques et électroniques y compris la sonde, automate et disposition de sécurité et d'alarme en cas défaut de fonctionnement

L'accès à la station de pompage est dangereuse et strictement réservé au syndic ou au personnel d'entretien.  
Il est également demandé de ne pas stationner de véhicules à cet endroit.

