



sprl "SOBER SYNDIC"

Gestions immobilières - Syndic

Place de la Villette, 11

6001 Marcinelle

Tel: 071/36 35 70 Fax 071/43 60 78

I.P.I.n°. 503 251 BE0888240777 RPM

Copropriété « BONSOY »

Hastière

BCE0824.511.183

PV de l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 mars 2026

Ce samedi 14 mars 2026, s'est tenu l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du Domaine du Bonsoy à 10h15 à la salle le Miavoye (Rue Sous Lieutenant Pierard, 1 à 5520 Miavoye).

Quotas de présence : 264 voix de copropriété sur 420, 62.86 % et 145 copropriétaires présents et représentés sur 286, soit 50.69 %. L'assemblée générale est donc valablement constituée et peut valablement délibérer. L'assemblée avait été convoquée par écrit dans les délais. Les votes sont réalisés au moyen de boîtiers électroniques. Tous les boîtiers sont testés avant de commencer la réunion. Le résultat complet des votes sera annexé au PV. Un traducteur est présent afin de traduire les questions et interventions en français et en néerlandais.

1) Vérification des présences et nomination du président d'assemblée et du secrétaire de l'assemblée.

L'assemblée désigne Isabelle Vastrade comme présidente de l'assemblée.

L'assemblée désigne Sober syndic comme secrétaire de l'assemblée.

Madame Vastrade rend hommage à Christian Lorette qui est décédé brutalement au mois de janvier 2026 et le remercie pour la collaboration au cours de ces dernières années.

2) Rapport annuel du syndic. Voir annexe 1 de la convocation

3) Rapport annuel du conseil de copropriété. Voir annexe 2 de la convocation.

4) Rapport de la commission d'urbanisme. Voir annexe 3 de la convocation

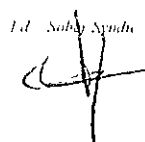
5) Approbation des comptes annuels pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 (majorité 50 %). Voir annexe 4. Au moment d'envoyer la convocation le rapport du vérificateur n'est pas encore disponible. Il parviendra à tous les propriétaires par courrier séparé. Les comptes sont disponibles sur le site bonsoydomaine.com ou par mail sur demande : pierre.lorette@sobersyndic.be et sont également consultables gratuitement chez le syndic sur rendez-vous. Vous trouverez en annexe le résumé des comptes annuels du domaine.

Le syndic signale qu'il a omis de joindre le rapport du vérificateur aux comptes et s'en excuse. Il sera joint au PV de l'assemblée. Il est donc proposé de mettre le point au vote sous réserve qu'il n'y ait pas de remarque de la part du vérificateur aux comptes relatifs à des soucis dans les comptes.

Ont voté pour l'approbation des comptes : 98,2%

Ont voté contre : 1.8%

Se sont abstenus : voir détails des votes.

 
Id. Sober Syndic - 14/03/2026

6) Affectation du résultat 2025 de 34.523,69 € : (Majorité 50 %) : proposition de le mettre en réserve afin de régler l'éventuelle mise en conformité de l'acte de base.

Ont voté pour l'affectation en réserve : 96.49%

Ont voté contre : 3.51%

Se sont abstenus : voir détails des votes.

7) Quitus au syndic pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025. (Majorité 50 %).

Ont voté pour le quitus : 100%

Ont voté contre : 0%

Se sont abstenus : voir détails des votes.

8) Quitus au conseil de copropriété pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025. (Majorité 50 %).

Ont voté pour le quitus : 100%

Ont voté contre : 0%

Se sont abstenus : voir détails des votes.

9) Quitus au vérificateur aux comptes pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025. (Majorité 50 %).

Ont voté pour le quitus : 98.07%

Ont voté contre : 1.93%

Se sont abstenus : voir détails des votes.

10) Quitus à la commission d'urbanisme pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025. (Majorité 50 %).

Ont voté pour le quitus : 96.36%

Ont voté contre : 3.64%

Se sont abstenus : voir détails des votes.

11) Renouvellement du commissaire aux comptes Fidexco (Majorité 50 %).

Ont voté pour le quitus : 100%

Ont voté contre : 0%

Se sont abstenus : voir détails des votes.

12) Election ou reconduction des membres du conseil de copropriété. Le syndic n'a reçu aucune autre candidature que celle des membres actuels. Pour rappel, tous les candidats doivent être en ordre de charges au 31/12/2025, chose qu'ils sont tous : Marc HOFMAN (Ivoire 4), Isabelle VASTRADE (Ocre 2), Serge DETRAUX (Ivoire 5), Christian CHARNEUX (Ivoire 22). (Tous les candidats doivent être élus à 50 %).

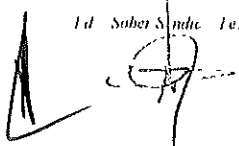
Ont voté pour la nomination de Marc HOFMAN : 100%

Ont voté contre : 0%

Se sont abstenus : voir détails des votes.

Ont voté pour la nomination de Isabelle VASTRADE : 96.55%

Ont voté contre : 3.45%

 Id. Syndic 1e14 03 2026

Se sont abstenus : voir détails des votes.

Ont voté pour la nomination de Serge DETRAUX : 96.55%

Ont voté contre : 3.45%

Se sont abstenus : voir détails des votes.

Ont voté pour la nomination de Christian CHARNEUX : 96.43%

Ont voté contre : 3.57%

Se sont abstenus : voir détails des votes.

Le conseil de copropriété est donc composé de : HOFMAN Marc, VASTRADE Isabelle, DETRAUX Serge et CHARNEUX Christian.

13) Nomination des membres de la commission d'urbanisme : (Majorité de 50 %). Pour rappel la commission est composée de maximum 6 membres. Les mandats sont valables 3 ans. Les candidats doivent être en ordre de charge au 31/12/2025, chose qu'ils sont tous.

a) Sont démissionnaires : Frédéric Devos et Daniel Bollu.

b) Poursuivent leur mandat en cours : Théo Dewijs et Joost D'Hellem

c) Sont candidats pour un nouveau mandat : Christophe Van Gheluwe et Bernard Michel

d) Est candidat pour intégrer la commission : Jean-Michel Mathot.

Ont voté pour la réélection de Christophe VAN GHELUWE : 98.21%

Ont voté contre : 1.79%

Se sont abstenus : voir détails des votes.

Ont voté pour la réélection de Bernard MICHEL : 98.21%

Ont voté contre : 1.79%

Se sont abstenus : voir détails des votes.

Ont voté pour l'élection de Jean-Michel MATTOT : 92.73%

Ont voté contre : 7.27%

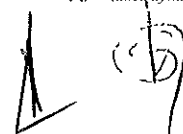
Se sont abstenus : voir détails des votes.

La commission d'urbanisme est donc composée de : DEWIJS Théo, D'HELLEM Joost, VAN GHELUWE Christophe, MICHEL Bernard et MATTOT Jean-Michel.

14) Informations :

a) Dossier contestation de décision de l'assemblée de 2025 : une action en annulation a été introduite par un propriétaire concernant l'installation des pompes à chaleur. L'avocat Mostin défend les intérêts de la copropriété avec l'aide de la commission d'urbanisme. Le dossier sera plaidé le 4 mars 2026. Il y a peu de chance que le jugement soit rendu avant l'assemblée.

Suite à l'audience du 4 mars 2026, le syndic signale que la juge a souhaité venir se rendre compte sur place de l'installation qui a été faite et de la manière dont elle s'intègre dans la copropriété. Cette visite aura lieu au mois de juin 2026. A ce jour, l'installation de pompe à chaleur reste interdite dans la copropriété. L'installation qui a été faite à Dore 9-10 n'est pas autorisée et ne peut en aucun cas constituer un précédent. La commission d'urbanisme poursuit son travail de rédaction afin de tenter de trouver un cadre général visant à permettre aux copropriétaires qui le souhaitent d'installer des pompes à chaleur mais à ce jour, l'installation reste interdite !



- b) Dossier ARK : le syndic renvoie à la note de l'avocat Olivier Lambert qui au moment de rédiger la convocation n'avait pas encore été reçue et parviendra à tous les propriétaires en même temps que le rapport du vérificateur aux comptes.

Me Lambert a reçu peu de temps avant l'assemblée générale le plan du géomètre de ARK. L'avis de la commission d'urbanisme sera demandé. Bien qu'à première vue, cela semble correspondre dans les grandes lignes à la demande de l'assemblée, des adaptations devront encore être faite. Une fois que le plan du géomètre sera validé, Me Lambert sollicitera le notaire Erneux afin de réaliser le projet d'acte de base rectificatif qui devra ensuite être soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Me Lambert espère que ce projet pourra être finalisé pour le mois de juin 2026. Il est donc probable qu'une assemblée générale extraordinaire sera convoquée dans le deuxième trimestre de cette année.

15) Point mis à l'ordre du jour par la commission d'urbanisme (Majorité 50 %). Annexe 5-6

a) Chemins et escaliers du domaine :

- i) Cahier des charges pour les chemins et escaliers d'accès.

Ont voté pour le cahier de charges : 92.98%

Ont voté contre : 7.02%

Se sont abstenus : voir détails des votes.

Le cahier de charges sera annexé au présent PV.

- ii) Unique donneur d'ordre pour la réalisation de chemins et d'escaliers.

Ont voté pour : 86.21%

Ont voté contre : 13.79%

Se sont abstenus : voir détails des votes.

L'assemblée décide donc que la copropriété décide de la rénovation et de l'entretien des escaliers et chemin d'accès. Aucun copropriétaire ne peut prendre d'initiative à ce sujet.

- iii) A l'initiative du syndic : faut-il définir un budget annuel de rénovation/réparation ou faut-il laisser à la commission d'urbanisme le choix des travaux à effectuer ?

(1) Budget à définir ?

Ont voté pour : 20.37%

Ont voté contre : 79.63%

Se sont abstenus : voir détails des votes.

(2) Carte blanche à la commission d'urbanisme : préalablement au vote, il est précisé à l'ensemble des propriétaires que la carte blanche porte sur la commission d'urbanisme, le conseil de copropriété et le syndic

Ont voté pour : 82.46 %

Ont voté contre : 17.54%

Se sont abstenus : voir détails des votes.

L'assemblée décide de donner carte blanche au conseil de copropriété, au syndic et à la commission d'urbanisme.

  **Syndic** 14 03 2026

b) Limitation de l'emprise des constructions autour des maisons.

Ont voté pour la modification de l'art. 9 §4 du règlement d'ordre intérieur : 75.44%

Ont voté contre : 24.56%

Se sont abstenus : voir détails des votes.

L'article 9 §4 est donc remplacé par : Maximum une terrasse par maison. Pour les maisons qui ont une entrée qui ne se fait pas via la terrasse, une dalle de mise au propre pourra être réalisée devant l'entrée. La dimension de cette dalle sera adaptée à la configuration des lieux.

c) Jacuzzi, bains nordiques ou autres dispositifs du même genre

Le vote est : les jacuzzis, bains nordiques ou autres dispositifs du même genre doivent-ils être autorisés sur les terrasses des maisons.

Ont voté pour les autoriser : 17.86%

Ont voté contre : 82.14%

Se sont abstenus : voir détails des votes.

En conclusion, l'assemblée décide de ne pas autoriser les jacuzzis, bains nordiques ou autres dispositifs sur les terrasses des maisons.

16) Point mis à l'ordre du jour par Mr Leleu (Ocre 2) : Voir annexe 7 (Majorité 50 %).

- a) Faut-il laisser les valves d'informations allumées la nuit sur le parking d'Ocre bas près des boîtes aux lettres ?

Ont voté pour laisser les valves allumées : 49.09%

Ont voté contre : 50.91%

Se sont abstenus : voir détails des votes.

En conclusion, l'assemblée décide de ne pas laisser les valves allumées mais il sera discuté par le conseil de copropriété en collaboration avec le syndic de placer des détecteurs.

- b) Faut-il laisser le domaine allumé en permanence ?

Ont voté pour laisser le domaine allumé en permanence : 72.41%

Ont voté contre : 27.59%

Se sont abstenus : voir détails des votes.

En conclusion, les lumières resteront allumées la nuit.

- c) Limitation de l'éclairage festif ? Fixation de la période de mi-décembre à mi-janvier ? Coupure le soir à 22h ?

Ont voté pour la limitation de l'éclairage : 43.86%

Ont voté contre : 56.14%

Se sont abstenus : voir détails des votes.

Id. Sobel Syndic 1e/4 03 2026

En conclusion, l'assemblée décide de ne pas limiter les éclairages festifs.

17) Rénovation de la route d'accès au domaine : (Majorité 2/3) : voir annexe 8

Ont voté pour les travaux pour un budget de maximum 50.000 € TTC : 99.01%

Ont voté contre : 0.99%

Se sont abstenus : voir détails des votes.

L'assemblée demande au syndic que plusieurs devis soient demandés et mandate le syndic et le conseil de copropriété afin de valider le devis qui apportera le meilleur rapport qualité-prix. L'assemblée décide que ces travaux seront financés par le fonds de réserve. Le syndic rappelle qu'il s'agit de travaux de rénovations. L'assemblée rappelle que lors des travaux, il faudra solliciter la commune afin de pouvoir passer par la sortie de secours le long de la Meuse car le chemin de halage est réservé à la circulation locale. L'assemblée demande à être informée le plus tôt possible de la date et de la durée des travaux estimés.

18) Adaptation du ROI : interdiction d'installer de nouveau jacuzzi sur les terrasses (Majorité 50 %).

Voir point 15-c du PV.

19) Point mis à l'ordre du jour par Mr Michiels (Majorité 4/5). Mr Michiels n'est pas copropriétaire au domaine du Bonsoy. Il a acheté un terrain en bordure de la copropriété et ce terrain est enclavé. Cela signifie qu'il n'a aucun accès à son terrain depuis une route, pas d'accès à l'eau, égout et électricité.

- a) Mr Michiels demande l'autorisation de pouvoir accéder à son terrain en passant par les routes du Bonsoy et pouvoir obtenir un raccordement en eau, électricité et téléphone sur les installations du Bonsoy.

Ont voté pour l'accès via les routes du Bonsoy et le raccordement à l'eau, égout et électricité : 3.57%

Ont voté contre : 96.43%

Se sont abstenus : voir détails des votes.

- b) Mr Michiels demande si, le jour de l'arrivée de son bâtiment, la copropriété serait d'accord qu'il puisse passer par la sortie de secours du fond du parc, juste le temps d'installer son bâtiment.

Ont voté pour : 1.75%

Ont voté contre : 98.25%

Se sont abstenus : voir détails des votes.

20) Mandat à donner aux membres du conseil de copropriété (Majorité 2/3) : Motion soumise au vote : l'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour l'avertissement des salages des routes, des vidanges de moloks et des interventions pour les entretiens du domaine. Ce mandat se fera sous l'autorité du syndic. Ce mandat est annuel.

Ont voté pour donner mandat : 100%

Ont voté contre : 0%

Se sont abstenus : voir détails des votes.


Id. Sober Syndic 14/03/2026

21) Renouvellement des fournisseurs habituels (Majorité 50 %) : Veolia, L'R Garden, Engie, AIG, Alphabatage, Chrislec, Jauniaux, Warzee, FT Sattelite Fincoeur, avocats Mostin et Lambert, La Bonne Loc, bureau d'Assurances Lorette et fils (même propriétaire que Sober syndic), Axa, AG Insurance, ...

Ont voté pour l'accès via les routes du Bonsoy et le raccordement à l'eau, égout et électricité : 94.64%

Ont voté contre : 5.36%

Se sont abstenus : voir détails des votes.

22) Alimentation du fonds de réserve (Majorité 50 %) : inchangé : proposition : 120 €.

Ont voté pour : 92.98%

Ont voté contre : 7.02%

Se sont abstenus : voir détails des votes.

23) Approbation budget 2026 : (Majorité 50 %) : idem 2025.

Ont voté pour : 100%

Ont voté contre : 0%

Se sont abstenus : voir détails des votes.

24) Fixation des provisions pour charges 2026 (Majorité 50 %) : Idem 2025 : 300 €/trimestre.

Ont voté pour : 100%

Ont voté contre : 0%

Se sont abstenus : voir détails des votes.

25) Traduction de l'assemblée :

a) Maintien d'un seul traducteur comme lors de cette assemblée : budget estimé est de 1000 €

b) Retour au système de traduction simultanée avec casque comme lors des assemblées de 2025 : budget estimé est de 5000 Euros.

Pour un seul traducteur :

Ont voté pour : 82.76%

Ont voté contre : 17.24%

Se sont abstenus : voir détails des votes.

Pour le système de traduction simultanée avec casque :

Ont voté pour : 12.07%

Ont voté contre : 87.93%

Se sont abstenus : voir détails des votes.

L'ordre du jour étant épuisé, la présidente lève la séance à 13h45.

Sauf stipulation contraire, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix. Sauf stipulation explicite, le terme unanimité des voix doit s'entendre à l'unanimité des propriétaires présents et représentés.

Après lecture du PV par le syndic, l'ensemble des propriétaires présents signent le PV pour approbation.

Isabelle Verhaeghe

Id Sober Syndic 14 03 2026