

PARC RESIDENTIEL " LE BONSOY "

Comptes au 31/12/2024



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

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



PARC RESIDENTIEL " LE BONSOY "



Historique des 4 derniers Bilans

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

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

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

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

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

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

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

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

ACP BONSOY RPM 0824.511.183
RESULTATS D'EXPLOITATION 2024

Produits 2024

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

Charges 2024

61000	Protection Incendie - Veiligheid brand	3.312,02
61001	Caméras sécurité - Cameras Veiligheid	796,99
61002	Matériel de sécurité	181,50
61004	Entretien Défibrillateur	148,40
61029	Travaux divers électricité coprop.	1.837,46
610291	Réparations éclairage routes	1.420,59
610371	Débouchages et nettoyages drains & canalisations	980,00
610373	Petites réparations diverses	0,00
610374	Entretien Réparat. Routes - Panneaux	1.749,96
610540	MOLOK Loyers & Vidanges	51.749,86
610541	Vérif. & nettoyages, contrôles Moloks	2.471,76
610542	Autres évacuations déchets & Nettoyages	484,00
610600	Entretiens domaine (L'R Garden)	62.678,00
610601	Entretien domaine hors contrat	7.678,66
610602	Entretiens Réparat. bancs et sentiers	848,00
610604	Entretien terr. tennis - Tennis plein	3.327,50
610606	Boîtes aux lettres - Brievenbussen	7.188,81
610608	Entretiens Parkings	3.460,60
610610	Chemins accès Bungalows Sécur. & Rép.	7.145,59
610630	Salage routes - Zout straten	8.687,80
610631	Entretien caniveaux & soufflages	1.996,50
610632	Abattages & Elagages Arbres sécurisat.	11.597,90
6106322	Entret. rép. entrée	90,75
610633	Entretien réparations canalisations	1.452,00
610634	Intervent. urgences dégats intempéries	4.692,81
61080	Entretien réparation batiments coprop.	796,75
610802	Cotisation Société Royale Forestière	265,58
610950	Petits achats et Répartitions Matériel	78,65
611402	Abonnement Télésat Canal +	2.602,20
611405	Entret. & réparat. réseau distrib. TV	6.885,33
612050	Taxes de rejet eaux	1.033,55
612100	Electricité EAN 956929 & 859 (Kang+enseigne)	616,30
612101	Electricité EAN 963859 (Parme)	73,59
612102	Electricité EAN 955120 (Havane)	880,87
612103	Electricité EAN 946777 (Corail)	1.488,46
612104	Electricité EAN 948665 (Ecarlate)	413,80
612105	Electricité EAN 732150	156,22
612106	Electricité EAN 963620 (Ocre)	1.566,20
613000	Honoraires syndic (contrat)	40.920,00
613050	Honoraires commissaire comptes	1.815,00
613051	Honoraires Avocat Lambert (ARK)	4.235,00
613052	Honoraires géomètre	387,20
614001	Assurance Incendie - brand Verzekering	56.574,48
614004	Assurance RC Exploitation	849,45
616000	Frais admin. (copies, timbres etc...)	6.072,00
616001	Frais envois appels fonds trim	2.372,63
616002	Frais de rappel	543,00
616004	Commission Urbanisme Frais Réunions	498,74
616010	Frais timbres (hors AGO-AGE)	133,00
616100	Frais AGO (salle-convoc-traduct)	4.651,98
616103	Website: hébergement - mise à jour	780,00
616105	Comptes annuels	356,99
616106	Recherches cadastre	264,00
616108	Etudes - Réunions etc... ARK	1.892,25
616200	Frais traduction	98,00
640002	Taxe Panneau Bonsoy à l'entrée	313,50
643008	Frais infractions urbanist.	411,38
643009	Frais procédure CX - Avocats - Huissiers	8.515,31
6500	Frais de banque	1.349,57
		335.868,44

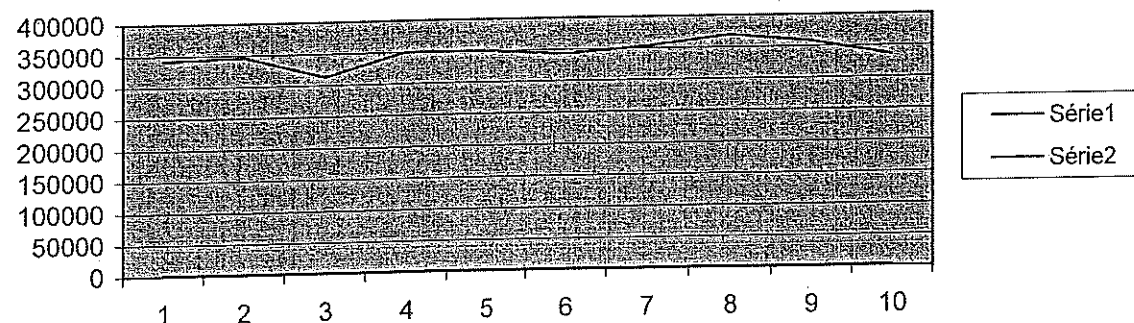
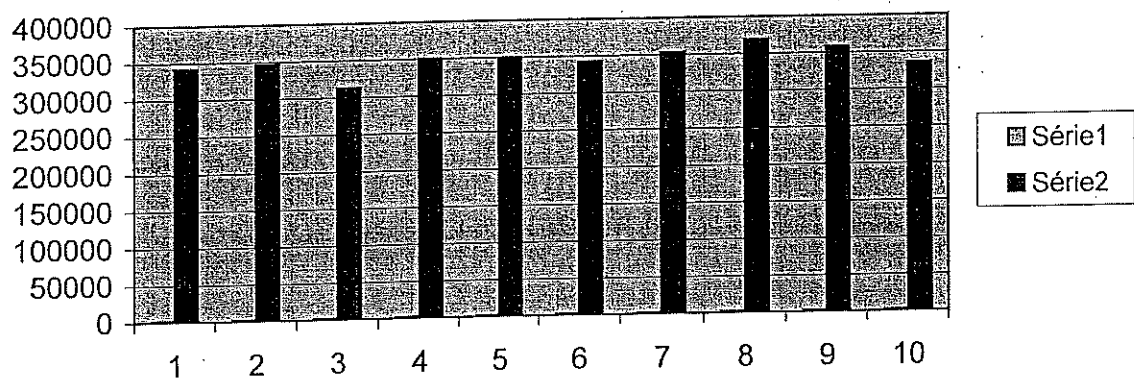
Résultat à affecter (Bénéfice)

29064,14

Evolution des charges du BONSOY

Période 2015 - 2024

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



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

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

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

Ordre du jour – Agenda

1: Présences :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'assemblée approuve les comptes par 95 % des voix

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

Se sont abstenus : voir détail des votes

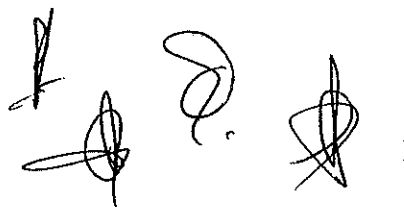
6: Affectation du résultat (Bonus de 29.064,16 €) Proposition : Provision 2025 pour payer l'éventuelle mise en conformité de l'acte de base. (votes 50%)

L'assemblée approuve par 99 % des voix

Ont voté contre l'affectation : 1 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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



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

Ont voté contre le quitus: 3 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

Ont voté contre le quitus: 3 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

Ont voté contre le quitus: 3 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

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

Se sont abstenus : voir détail des votes

11. Votes pour le conseil de copropriété: Les candidatures doivent obligatoirement parvenir chez le syndic avant le 15 février de chaque année. (Renouvelable tous les ans suivant la loi sur les copropriétés) Max. 6 personnes. Candidats : Membres du CC sortants : Marc Hofman (I04) - Isabelle Vastrade (Ocre 2) Serge DETRAUX (I05) - Christian CHARNEUX (I22) - (votes à 50% séparément).

Votes : (Chaque candidat se présente)

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

DETRAUX Serge (I05) : Votes pour : 87 % - Votes contre : 13 % Elu

HOFMAN Marc (I04) : Votes pour : 100 % - Votes contre : 00 % Elu

VASTRADÉ Isabelle (O02) : Votes pour : 100 % - Votes contre : 00 % Elue

Le conseil de copropriété est composé comme suit : Marc Hofman (I04) - Isabelle Vastrade (Ocre 2) Serge DETRAUX (I05) - Christian CHARNEUX (I22)

12: Votes pour la commission d'Urbanisme:

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

Restent : - VAN GELUWE Christophe (Lie de vin 1 - Voté en 2023) - MICHEL Bernard (Doré 19 -Voté en 2023) - de WIJS Théo (Jaune 11- Voté en 2024) - BOLLU Daniel (Azur 11 -Voté en 2024).

Candidatures pour 3 ans :

Renouvellement de Mr DE VOS Frederic (Doré 23) : Votes pour : 100 % - Votes contre : 00 % Elu

Nouvelle candidature de Mr Joost Dhellem (Doré 17) : Votes pour : 99 % - Votes contre : 1 % Elu

Le conseil d'urbanisme est composé comme suit : DE VOS Frederic (Doré 23) - BOLLU Daniel (A11) - de Wijs Théo (J11) — VAN GELUWE Christophe (L01) – DHELLEM Joost (Doré 17) – BERNARD Michel (D19).

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

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

L'assemblée approuve par 59 % des voix

Ont voté contre: 41 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

L'assemblée refuse par 63 % des voix

Ont voté pour: 37 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

L'assemblée approuve par 53 % des voix

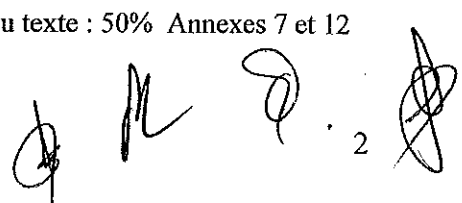
Ont voté contre: 47 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

L'assemblée approuve par 53 % des voix

Ont voté contre: 47 % des voix



Se sont abstenus : voir détail des votes

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

L'assemblée approuve par 53 % des voix

Ont voté contre: 47 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

L'assemblée approuve par 58 % des voix

Ont voté contre: 42 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

L'assemblée approuve par 56 % des voix

Ont voté contre: 44 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

L'assemblée refuse par 57 % des voix

Ont voté contre: 43 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

Ont voté contre: 5 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

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

Ont voté contre: 7 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

17: Points mis à l'ordre du jour par Mr Prevot (Ocre 8) (Annexe 14)

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

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

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

L'assemblée approuve par 100 % des voix

Ont voté contre: 00 % des voix

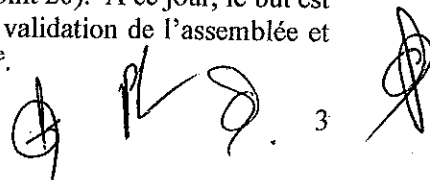
Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

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

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

 3

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

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

Ont voté contre: 1 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

L'assemblée approuve par 95 % des voix

Ont voté contre: 5 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

22. Evaluation et prolongation des autres fournisseurs habituels.

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

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

Ont voté contre la prolongation: 4 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

Ont voté contre la liste: 1 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

Ont voté contre le budget: 00 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

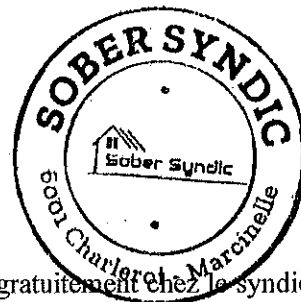
Ont voté contre la liste: 00 % des voix

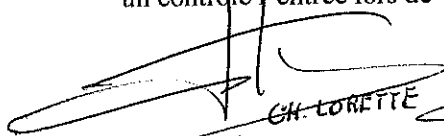
Se sont abstenus : voir détail des votes

Fin d'assemblée à 17h15

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

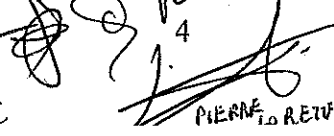
Les votes lors de l'AG ont été effectués par voie électronique avec résultats immédiats. Chaque boitier a subi un contrôle l'entrée lors de la signature de la liste des présences.




CH. LORETTE


NANCY HOFFMAN


D. VASTRADE


PIERRE LORETTE

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

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

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

Agenda

1: Aanwezigheid:

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

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

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

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

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

5: Goedkeuring van de jaarrekening periode 1/1/2024 – 31/12/2024: (stemming 50%)

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

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

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

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

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

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

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

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

7: Kwijting syndicus voor 2024 (stemming 50%)

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

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

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

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

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

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

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

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

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

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

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

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

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

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

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

11: Vernieuwing van de raad van mede-eigendom:

Ter herinnering: De kandidaturen moeten ieder jaar vóór 15/02 bij de syndicus zij ingediend. Jaarlijks herkiesbaar volgens de wet op de mede-eigendom. Max 6 personen. Kandidaten: uittredende leden van de RVM Marc HOFMAN (Ivoire 4) - Isabelle VASTRADE (Ocre 2) - Serge DETRAUX (Ivoire 5) - Christian CHARNEUX (Ivoire 22) . (stemming 50% afzonderlijk/persoon)

Stemming (elke kandidaat stelt zich voor):

CHARNEUX Christian (I22): stemmen voor: 78% - Stemmen tegen: 22 % - verkozen

DETRAUX Serge (I05): stemmen voor: 87 % - Stemmen tegen: 13 % - verkozen

HOFMAN Marc (I04): stemmen voor: 100% - Stemmen tegen: 0% - verkozen

VASTRADE Isabelle (O02): stemmen voor: 100 % - Stemmen tegen: 0 % - verkozen

12: Stemming voor de Urbanisatie Commissie:

De kandidaturen moeten ieder jaar vóór 15/02 bij de syndicus zij ingediend. Max 6 personen. Blijven: DE VAN GELUWE Christophe (Lie de vin 1) - MICHEL Bernard (Doré 19). de Wijs Théo (Jaune 11) - BOLLU Daniel (Azur 11).

Stemming voor nieuwe kandidaten: (50%)

De vos Frederic (Doré 23): stemmen voor: 100 % - Stemmen tegen: 0% - verkozen

Joost Dhellem (Doré 17): stemmen voor: 99 % - Stemmen tegen: 1% - verkozen

13 : Punten gevraagd door de Ucommissie :

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

13/2 : Warmtepompen : Niet goedgekeurd.

Stemming voor : 41 %

Stemming tegen : 63 %

Onthouding : zie bijlage

13/3 : Zonnepanelen : Goedgekeurd.

Stemming voor : 53 %

Stemming tegen : 47 %

Onthouding : zie bijlage

13/4 : Grote werven : Goedgekeurd.

Stemming voor : 53 %

Stemming tegen : 47 %

Onthouding : zie bijlage

13/5 : Raamkozijnen : Goedgekeurd.

Stemming voor : 53 %

Stemming tegen : 47 %

Onthouding : zie bijlage

13/6 : Houtkotjes :

Stemming voor : 58 % Goedgekeurd.

Stemming tegen : 42 %

Onthouding : zie bijlage

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

Stemming voor : 56 %

Stemming tegen : 44 %

Onthouding : zie bijlage

13/8 : Affiche korte verblijven : Niet goedgekeurd

Stemming voor : 43 %

Stemming tegen : 57 %

Onthouding : zie bijlage

14: ROI 2025 Goedkeuring Zichtbaar op de website ROI

Stemming voor : 95 % Goedgekeurd.

Stemming tegen : 5 %

Onthouding : zie bijlage

15: Bouwvergunning op dalle Kangouroux 15 :

Stemming voor : 93 % Goedgekeurd

Stemming tegen : 7 %

Onthouding : zie bijlage

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

17/ Punten gevraagd door Mr Prevot (Ocre 8)

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

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

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

Stemming voor : 100 %

Stemming tegen : 0 %

Onthouding : zie bijlage

19: ARK-dossier:

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

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

meerderheid.

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

Stemming voor : 99 %

Stemming tegen : 1 %

Onthouding : zie bijlage

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

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

Stemming voor : 95 %

Stemming tegen : 5 %

Onthouding : zie bijlage

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

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

Stemming voor : 96 %

Stemming tegen : 4 %

Onthouding : zie bijlage

23: Reservefonds: (stemming 50%)

Bijkomende aanrekening 2025: voorstel 120 €

Stemming voor : 99 %

Stemming tegen : 1 %

Onthouding : zie bijlage

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

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

Stemming voor : 100 %

Stemming tegen : 0 %

Onthouding : zie bijlage

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

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

Stemming voor : 100 %

Stemming tegen : 0 %

Onthouding : zie bijlage

**De stemming op de AV zal digitaal gebeuren, met onmiddellijk resultaat.
Elk stembakje wordt gecontroleerd bij het binnenkomen. Direkt vertaling.**



Point n°3

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

Texte d'introduction du point à l'AG :

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

Texte du point soumis au vote :

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

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

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

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

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

Inleidende tekst van het agendapunt op de AV:

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

Tekst van het punt dat ter stemming wordt voorgelegd:

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

- De bekleding van de panelen moet zwart zijn;

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

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

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

Approuvé AGO 15/03/2025

Goedgekeurd AV 15/03/2025

7
Approuvé AGO 15/03/2025

Goedgekeurd AV 15/03/2025

Point n°4

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

Texte d'introduction du point à l'AG :

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

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

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

Inleidende tekst van het agendapunt op de AV:

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

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

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

Point n°5

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

Texte d'introduction du point à l'AG :

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

Texte du point soumis au vote :

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

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

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

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

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

Inleidende tekst van het agendapunt op de AV:

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

Tekst van het punt dat ter stemming wordt voorgelegd:

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

Approuvé AGO 15/03/2025

Goedgekeurd AV 15/03/2025

8/11

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

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

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

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

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

Approuvé AGO 15/03/2025

Goedgekeurd AV 15/03/2025

9

Point n°6

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

Texte d'introduction du point à l'AG :

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

Texte du point soumis au vote :

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

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

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

L'abri à bois devra répondre aux conditions suivantes :

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

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

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

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

Inleidende tekst van het agendapunt op de AV:

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

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

Tekst van het punt dat ter stemming wordt voorgelegd:

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

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

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

De houtopslag moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

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

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

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

10

Approuvé AGO 15/03/2025

Goedgekeurd AV 15/03/2025

Point n°7

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

Texte d'introduction du point à l'AG :

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

Texte du point soumis au vote :

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

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

Inleidende tekst van het agendapunt op de AV:

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

Tekst van het punt dat ter stemming wordt voorgelegd:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'assemblée approuve les comptes par 98 % des voix

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

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

Ont voté contre l'affectation: 2 % des voix

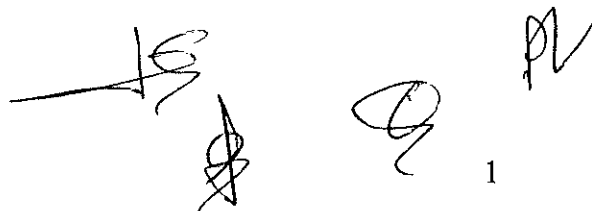
Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

Ont voté contre le quitus : 2 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes



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

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

Ont voté contre le quitus : 00 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

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

Se sont abstenus : voir détail des votes

11. Renouvellement du conseil de copropriété: Pour rappel, les candidatures doivent obligatoirement parvenir chez le syndic avant le 15 février de chaque année. (Renouvelable tous les ans suivant la loi sur les copropriétés) Max. 6 personnes. Candidats : Membres du CC sortants : Marc Hofman (I04) - Isabelle Vastrade (Ocre 2) Serge DETRAUX (I05) - Christian CHARNEUX (I22) - Tom VIEREN (O12) . Mr MAKINS Kylian a souhaité ne pas se représenter pour des raisons professionnelles. (votes à 50 % séparément).

Votes : (Chaque candidat se présente)

CHARNEUX Christian (I22) : Votes pour : 87 % - Votes contre : 13 % Elu

DETRAUX Serge (I05) : Votes pour : 96 % - Votes contre : 4 % Elu

HOFMAN Marc (I04) : Votes pour : 100 % - Votes contre : 00 % Elu

VASTRADE Isabelle (O02) : Votes pour : 98 % - Votes contre : 2 % Elue

VIEREN Tom (O12) : Votes pour : 95 % - Votes contre : 5 % Elu

Le conseil de copropriété est composé comme suit : Marc Hofman (I04) - Isabelle Vastrade (Ocre 2) Serge DETRAUX (I05) - Christian CHARNEUX (I22) - Tom VIEREN (O12).

12: Votes pour la commission d'Urbanisme: Les candidatures doivent obligatoirement parvenir chez le syndic avant le 15 février de chaque année. Max 6 personnes. Restent : DE VOS Frederic (Doré 23) - MOULAERT Paul (H02) - VAN GELUWE Christophe (L01) - MICHEL Bernard (D19). Candidatures pour 3 ans : de Wijs Théo (J11) - BOLLU Daniel (A11) (Votes à 50% séparément)

Votes : (Chaque candidat se présente)

BOLLU Daniel (Azur 11) : Votes pour : 93 % - Votes contre : 7 % Elu

DE WIJS Théo (J11) : Votes pour : 97 % - Votes contre : 3 % Elu

Le conseil d'urbanisme est composé comme suit : DE VOS Frederic (Doré 23) - (BOLLU Daniel (A11) - MOULAERT Paul (H02)- de Wijs Théo (J11) — VAN GELUWE Christophe (L01) – MICHEL Bernard (D19)

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

13 : Dossier ARK : (info)

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

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

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

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

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

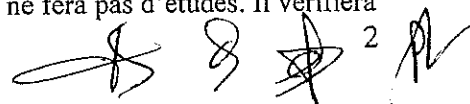
La motion est approuvée par 94 % des voix.

Ont voté contre : 6 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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



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

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

La motion est approuvée par 86 % des voix.

Ont voté contre : 14 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

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

La motion est approuvée par 94 % des voix.

Ont voté contre : 6 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

Motions mises aux votes :

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

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

Ont voté contre : 28 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

Ont voté contre : 30 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

Ont voté contre : 13 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

Ont voté pour : 26 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

Demandé de De Meester (H18) – Pol Rogie (H06) et Herman Brocatus (D16) - voir annexe 6.

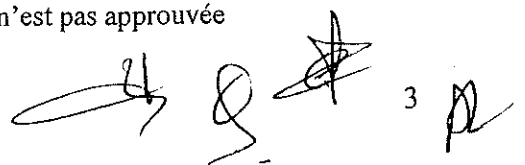
Motion mise aux votes: « L'assemblée générale marque accord pour la construction d'une piste de pétanque sur Havane dont le budget est 575 €. »

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

Ont voté contre : 67 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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



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

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

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

Ont voté contre : 20 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

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

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

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

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

Ont voté pour la motion : 98 %.

Ont voté contre : 2 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

Par conséquent la motion est approuvée.

19 : Points demandés par Pro Bonsoy:

19: Punten gevraagd door Pro Bonsoy:

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

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

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

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

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

Ont voté pour la motion : 89 % des voix.

Ont voté contre : 11 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

Par conséquent la motion est approuvée.

19 B : abattages : (votes 50%)

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

 4

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

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

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

Ont voté pour la motion : 94 % des voix.

Ont voté contre : 6 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

Par conséquent la motion est approuvée.

20 : Incinérateur de Givet : (info)

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

Pour en savoir plus :

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

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

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

Motions mises aux votes :

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

Ont voté pour les Ets Steenhaut : 40 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

Ont voté pour Ets l'R Garden : 50 %

Se sont abstenus : voir détail des votes

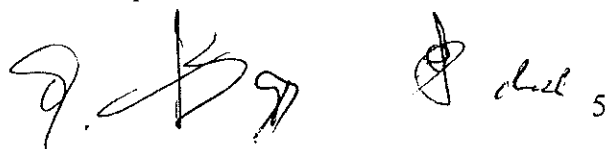
21 C : Approbation du devis des Ets SEBA JARDINS pour changement en 2024 - travaux d'entretien du domaine suivant cahier des charges en annexe : 44.467,50 € TVA compris.

Ont voté pour Ets Seba Jardins: 100 %

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

Ont voté pour Ets Grandville: 0 %

 5

Se sont abstenus : voir détail des votes

22 : Connexion internet haut débit : (info)

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

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

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

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

Ont voté pour la motion : 100 % des voix.

Ont voté contre : 00 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

Par conséquent la motion est approuvée.

23 : Renouvellement du fournisseur CHRIS ELEC - Mr Charneux pour 2024 : (votes 50% par point)

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

Motions mises aux votes : (Votes 50%)

23 A : Attribution travaux d'électricité

Ont voté pour : 61 % des voix.

Ont voté contre : 39 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

23 B : Attribution élagages sans grimpeurs

Ont voté pour : 46 % des voix.

Ont voté contre : 54 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

23 C : Attribution abatages sans grimpeurs

Ont voté pour : 45 % des voix.

Ont voté contre : 55 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

23 D : Attribution divers travaux d'entretien

Ont voté pour : 51 % des voix.

Ont voté contre : 49 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

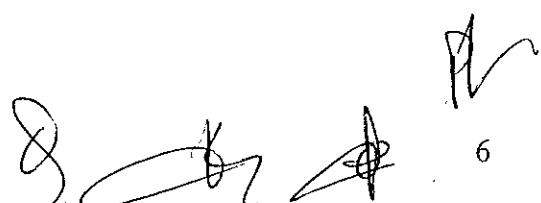
24 : Mandat à donner aux membres du conseil de copropriété : (votes 2/3)

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

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

Ont voté contre : 1 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes



Handwritten signatures and a number 6.

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

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

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

Les autres fournisseurs sont prolongés par 96 % des voix.

Ont voté contre : 4 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

Cotisation complémentaire 2024 : proposition 120 €

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

Ont voté contre : 4 %.

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

Le budget est approuvé par 98 % des voix.

Ont voté contre : 2 % des voix.

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

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

Ont voté contre : 2 % des voix.

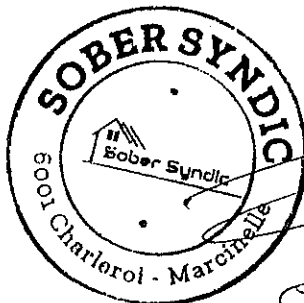
Se sont abstenus : voir détail des votes

Fin d'assemblée à 14h00.

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

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

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



Ch. Loele
Serge Delvaux

Tou Vieren
Président

Ch. Charaux

Ben Hofman

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

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

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

Agenda

1: Aanwezigheden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

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

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

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

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

8: Kwijting syndicus voor 2023 (stemming 50%)

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

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

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

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

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

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

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

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

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

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

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

11: Vernieuwing van de raad van mede-eigendom:

Ter herinnering: De kandidaturen moeten ieder jaar vóór 15/02 bij de syndicus zij ingediend. Jaarlijks herkiesbaar volgens de wet op de mede-eigendom. Max 6 personen. Kandidaten: uittredende leden van de RVM Marc HOFMAN (Ivoire 4) - Isabelle VASTRADE (Ocre 2) - Serge DETRAUX (Ivoire 5) - Christian CHARNEUX (Ivoire 22) - Tom VIEREN (Ocre 12). Kylian MAKINS heeft zich omwille van persoonlijke redenen niet meer verkiesbaar gesteld. (stemming 50% afzonderlijk/persoon)

Stemming (elke kandidaat stelt zich voor):

CHARNEUX Christian (I22): stemmen voor: 87% - Stemmen tegen: 13% - verkozen

DETRAUX Serge (I05): stemmen voor: 96% - Stemmen tegen: 4% - verkozen

HOFMAN Marc (I04): stemmen voor: 100% - Stemmen tegen: 0% - verkozen

VASTRADE Isabelle (O02): stemmen voor: 98% - Stemmen tegen: 2% - verkozen

VIEREN Tom (O12): stemmen voor: 95% - Stemmen tegen: 5% - verkozen

De raad van mede-eigendom is samengesteld als volgt: Marc HOFMAN (I04) - Isabelle VASTRADE (O02) - Serge DETRAUX (I05) - Christian CHARNEUX (I22) - Tom VIEREN (O12).

12: Stemming voor de Urbanisatie Commissie: De kandidaturen moeten ieder jaar vóór 15/02 bij de syndicus zij ingediend. Max 6 personen. Blijven: DE VOS Frederic (Doré 23) - MOULAERT Paul (Havane 2) - VAN GELUWE Christophe (Lie de vin 1) - MICHEL Bernard (Doré 19). Kandidaten voor 3 jaar: de Wijs Théo (Jaune 11) - BOLLU Daniel (Azur 11). (stemming 50% afzonderlijk/persoon)

Stemming (elke kandidaat stelt zich voor):

BOLLU Daniel (Azur 11): stemmen voor: 93% - Stemmen tegen: 7% - verkozen

DE WIJS Théo (J11): stemmen voor: 97% - Stemmen tegen: 3% - verkozen

De urbanisatiecommissie is als volgt samengesteld: DE VOS Frederic (D23) - MOULAERT Paul (H02) - VAN GELUWE Christophe (L01) - MICHEL Bernard (D19) - de Wijs Théo (J11) - BOLLU Daniel (A11)

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

13: Punt ARK: (info)

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

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

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

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

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

De motie is goedgekeurd met 94% van de stemmen.

Hebben tegen gestemd: 6% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

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

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

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

De motie is goedgekeurd met 86% van de stemmen.

Hebben tegen gestemd: 14% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

13 C: Mandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom en aan de Urbanisatie Commissie: (stemming 2/3)

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

De motie is goedgekeurd met 94% van de stemmen.

Hebben tegen gestemd: 6% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

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

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

Moties ter stemming:

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

Stemming 2/3

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

Hebben tegen gestemd: 28% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

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

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

Hebben tegen gestemd: 30% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

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

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

Hebben tegen gestemd: 13% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

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

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

Hebben voor gestemd: 26% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

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

Gevraagd door De Meester (H18) – Pol Rogie (H06) et Herman Brocatus (D16) – zie bijlage 6.

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

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

Hebben tegen gestemd: 67% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

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

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

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

Offerte: 6.572,52 euro, plaatsing inbegrepen.

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

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

Hebben tegen gestemd: 20% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

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

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

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

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

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

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

Hebben voor de motie gestemd: 98%

Hebben tegen gestemd: 2% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming

Bijgevolg is de motie goedgekeurd

19: Punten gevraagd door Pro Bonsoy:

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

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

Motie ter stemming:

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

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

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

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

Hebben tegen gestemd: 11% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming.

De motie is bijgevolg goedgekeurd.

19 B: kapwerken: (stemming 50%)

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

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

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

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

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

Hebben tegen gestemd: 6% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming.

De motie is bijgevolg goedgekeurd.

20: Verbrandingsoven in Givet: (info)

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

Meer weten:

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

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

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

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

Moties ter stemming:

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

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

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

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

Resultaat van de stemming:

Hebben gestemd voor Ets Steenwauts: 40% van de stemmen

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

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

Hebben gestemd voor Ets Grandville: 0% van de stemmen

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming.

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

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

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

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

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

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

Hebben tegen gestemd: 0% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming.

De motie is bijgevolg goedgekeurd.

23: Vernieuwing contract van CHRIS ELEC – de heer Charneux voor 2024: (stemming 50% per punt)

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

Moties ter stemming (stemming 50%):

23 A: toewijzing elektriciteitswerken

Hebben voor gestemd: 61% van de stemmen.

Hebben tegen gestemd: 39% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming.

23 B: toewijzing snoeien zonder klimgerei

Hebben voor gestemd: 46% van de stemmen.

Hebben tegen gestemd: 54% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming.

23 C: toewijzing kapwerken zonder klimgerei

Hebben voor gestemd: 45% van de stemmen.

Hebben tegen gestemd: 55% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming.

23 D: toewijzing diverse onderhoudswerken

Hebben voor gestemd: 51% van de stemmen.

Hebben tegen gestemd: 49% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming.

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

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

Het mandaat aan de raad van mede-eigendom is gegeven met 99% van de stemmen.

Hebben tegen gestemd: 1% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming.

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

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

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

Hebben tegen gestemd: 4% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming.

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

Bijkomende aanrekening 2024: voorstel 120 €

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

Hebben tegen gestemd: 4% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming.

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

Het budget is goedgekeurd met 98% van de stemmen.

Hebben tegen gestemd: 2% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming.

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

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

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

Hebben tegen gestemd: 2% van de stemmen.

Hebben zich onthouden: zie detail van de stemming.

Einde van de vergadering om 14 uur.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Début d'assemblée : 11 h 10. -

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

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

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

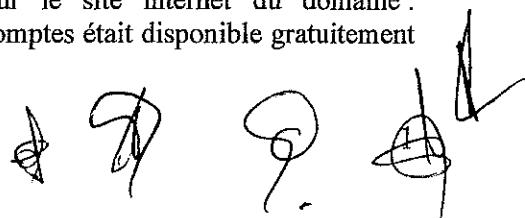
4: Rapport annuel du conseil de copropriété. Le rapport se trouvait annexé à la convocation. (info)

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

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

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

L'assemblée approuve les comptes par 86 % des voix



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

Madame **DE BELDE** reconnaît que le rapport du vérificateur aux comptes soit joint à la convocation. Le syndic rappelle que ce rapport est disponible sur demande.

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

L'assemblée approuve l'approbation du résultat pour la 2^o phase des abattages par 100 % des voix

Ont voté contre l'affectation : 0 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

8: Ouitus au syndic pour 2022: (votes 50 %)

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

Ont voté contre le quitus : 12 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

Ont voté contre le quitus : 6 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

Ont voté contre le quitus : 16 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

Ont voté contre le ROI : 25 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

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

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

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

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

15 Votes pour le conseil de copropriété: Les candidatures doivent obligatoirement parvenir chez le syndic avant le 15 février de chaque année. (Renouvelable tous les ans suivant la loi sur les copropriétés) Max. 6 personnes. Candidats : Membres du CC sortants : Marc Hofman (I04) - Isabelle Vastrade (Ocre 2) Serge DETRAUX (I05) - Christian CHARNEUX (I22) + Nouvelles candidatures reçues : Tom VIEREN (O12) - MAKINS Kylian (J12) (votes à 50 % séparément).

Votes : (Chaque candidat se présente)

CHARNEUX Christian (I22) : Votes pour : 81 % - Votes contre : 19 % Elu

DETRAUX Serge (I05) : Votes pour : 82 % - Votes contre : 18 % Elu

HOFMAN Marc (I04) : Votes pour : 98 % - Votes contre : 2 % Elu

MAKINS Kylian (J12) : Votes pour : 76 % - Votes contre : 24 % Elu

VASTRADE Isabelle (O02) : Votes pour : 90 % - Votes contre : 10 % Elue

VIEREN Tom (O12) : Votes pour : 95 % - Votes contre : 5 % Elu

1
% Elue



2

Le conseil de copropriété est composé comme suit : Marc Hofman (I04) - Isabelle Vastrade (Ocre 2) Serge DETRAUX (I05) - Christian CHARNEUX (I22) - Tom VIEREN (O12) - MAKINS Kylian (J12)

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

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

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

Ont voté pour : 48 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

17: Votes pour la commission d'Urbanisme: Les candidatures doivent obligatoirement parvenir chez le syndic avant le 15 février de chaque année. Restent : DE VOS Frederic (Doré 23) - LIEVENS Marc (A03) - BOLLU Daniel (A11) - Candidatures pour 3 ans : MOULAERT Paul (H02) - DE WIJS Théo (J11) — VAN GELUWE Christophe (L01) — DROOG Marilyn (E11) — MICHEL Bernard (D19) (Votes à 50% séparément)

Votes : (Chaque candidat se présente).

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

DROOG Marilyn (E11) : Votes pour : 66 % - Votes contre : 34 %

DE WIJS Théo (J11) : Votes pour : 73 % - Votes contre : 27 %

MOULAERT Paul (H02) : Votes pour : 79 % - Votes contre : 21 %

MICHEL Bernard (D19) : Votes pour : 89 % - Votes contre : 11 %

VAN GELUWE Christophe (L01) : Votes pour : 90 % - Votes contre : 10 %

Le conseil d'urbanisme est composé comme suit : DE VOS Frederic (Doré 23) - LIEVENS Marc (A03) - BOLLU Daniel (A11) - MOULAERT Paul (H02) — VAN GELUWE Christophe (L01) — MICHEL Bernard (D19).

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

Voir convocation
Annexe 7

3



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

19 Art 2 bis - §3 panneaux solaires ou photovoltaïques

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

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

Ont voté contre la motion : 12 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

20: §4 . Les terrasses :

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

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

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

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

4

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

21. §5. Châssis et fenêtres

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5

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

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

Ont voté contre la motion : 12 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

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

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

Les points sont longuement expliqués en assemblée.

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

Ont voté pour : 8 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

Demande d'approbation préalable par l'A/G

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

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

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

Les points sont longuement expliqués en assemblée.

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

Ont voté pour : 7 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

L'assemblée refuse par 98 % des voix.

Ont voté pour : 2 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

29 : Action ARK en justice de paix : informations :

Le syndic donne les explications.

30. Point demandé par Eigenaars Belang. Plantations Arbres.

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

Introduction :

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

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

Liste des arbres forestiers indigènes

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

98 9.6

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

Liste des arbustes forestiers indigènes:

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

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

Ont voté contre la liste : 8 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

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

Ont voté contre le mandat : 6 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

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

Ont voté contre la prolongation : 2 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

Ont voté contre : 20 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

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

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

Ont voté contre : 18 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

Ont voté contre : 9 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

Ont voté contre le budget : 4 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

Ont voté contre : 1 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

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

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

Ont voté contre le mandat : 7 % des voix

Se sont abstenus : voir détail des votes

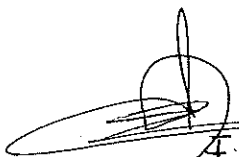
Fin d'assemblée à 15h15.

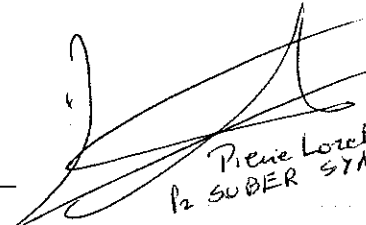
Tous les documents concernant les points mis à l'ordre du jour ont pu être consultés gratuitement chez le syndic avant l'assemblée générale.

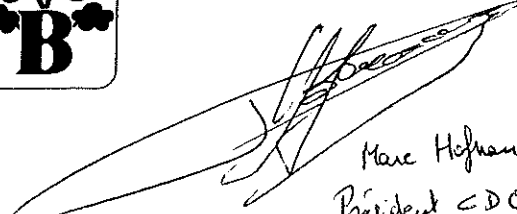
Les votes lors de l'AG ont été effectués par voie électronique avec résultats immédiats. Chaque boîtier a subi un contrôle à l'entrée lors de la signature de la liste des présences.

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

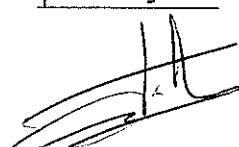


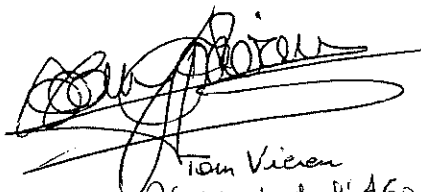

J. Vanstrub
Membre CDC


Pierre Lorette
Président SYNDIC


Marc Hofman
Président CDC


Sober Syndic


Jean Vieren
Président de l'AGO


Jean Vieren
Président de l'AGO

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

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

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

Ordre du jour – Agenda

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

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

Sont présents ou représentés à l'assemblée :

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

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

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

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

Président: Mr Tom Vieren (unanimité des voix)

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

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

Scrutateur 1 : Mr AIGRET (*unanimité des voix*)

4: SANGLIERS : Approbation bail de chasse

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

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

Ont voté contre : (12 Voix contre) : E34 Buys – E21 Van Breda – O21 Didier -O22 Damin - O18 Lobet – O24 Naniot – O11 Tonneau – O14 Van Dorpe - G08 Warninck Ilse– G07 Manon– F12 Uyttendaele– F11 Warninck Hildegard.

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

5: Dossier ARK :

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

5.1. Situation des recours de ARK :

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

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

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

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

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

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

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

Ont voté contre : F20 Verbiest – F13 Oudaert
--

Se sont abstenus. H26 Verbeem

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

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

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : H20 Tresnie

6. Website :

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

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

Fin d'assemblée à 12h45.

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



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

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

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

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

Zijn aanwezig of vertegenwoordigd voor de vergadering:

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

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

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

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

Voorzitter: de heer Tom Vieren (volstrekke meerderheid)

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

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

Controleur 1: de heer AIGRET (volstrekke meerderheid)

Controleur 2: de heer BOUCKAERT (volstrekke meerderheid)

4: Everzwijnen: goedkeuring van de jachtpachtovereenkomst

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

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

Hebben tegen gestemd (12 stemmen tegen): E34 Buys – E21 Van Breda – O21 Didier -O22 Damin - O18 Lobet – O24 Naniot – O11 Tonneau – O14 Van Dorpe - G08 Warninck Ilse – G07 Manon – F12 Uyttendaele – F11 Warninck Hildegard.
--

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

5: Dossier ARK:

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

5.1. Situatie van de dagvaardingen door ARK:

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

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

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

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

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

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

Hebben tegen gestemd: F20 Verbiest – F13 Oudaert
--

Hebben zich onthouden: H26 Verbeem

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

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

Hebben tegen gestemd: niemand

Hebben zich onthouden: H20 Tresnie

6. Website :

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

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

De stemming tijdens de AV gebeurde bij handopsteking. Dit werd
Les votes lors de l'AG se fait à main levée. Ze werden bevestigd door de 2 controleurs.

Einde van de AV om 12.45 u.

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

Extrait du PV de l'assemblée générale ordinaire du 22 avril 2017 (Pt 10)

L'assemblée générale de la copropriété «Parc Résidentiel Le Domaine du Bonsoy »- adopte le texte suivant, afin de répondre à l'obligation de rendre son acte de base conforme à la nouvelle loi du 2 juin 2010 sur la copropriété, ainsi qu'à toute autre disposition légale y relative.

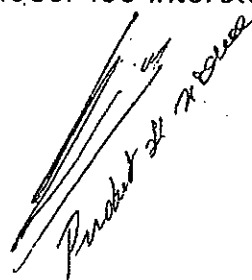
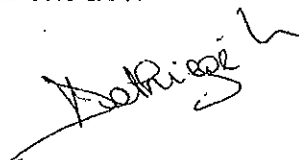
L'assemblée générale entend se dispenser des formalités d'un acte authentique, la mise en conformité se faisant sous seing privé, chaque nouveau copropriétaire recevant, à la diligence du syndic, le texte de cette décision d'assemblée générale.

L'assemblée générale décide, après en avoir délibéré, que toutes les dispositions de l'acte de base initial qui s'avèrent en contradiction avec les lois en vigueur, régissant notamment les copropriétés, sont réputées non écrites, la loi se substituant à l'acte de base, sauf s'agissant des points non traités par la loi et non contredits par elle.

En outre, les points suivants sont ajoutés :

1. L'assemblée générale annuelle se tiendra tous les ans entre le 8 et 23 mars (sauf imprévus)
2. Le délai pour inscrire les points à l'ordre du jour est fixé au 15 février de chaque année,
3. Les frais de transmission des données par le syndic sont fixés forfaitairement à 175 € (valable pour l'agent immobilier et pour le notaire)
4. Le montant maximum des marchés et des contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire est fixé à dix mille euros.
5. Au cas où le commissaire aux comptes n'est pas un professionnel de la comptabilité, il lui sera demandé de répondre aux questions suivantes :
 - Y-a-t-il des sorties financières injustifiées ?
 - Les actifs repris en classe 5 sont-ils physiquement présents ? (Les soldes des comptes financiers correspondent-ils aux soldes des extraits de compte banque ?)
 - Y-a-t-il des dépenses effectuées sans pièces justificatives ?
 - Y-a-t-il des transferts de comptes financiers vers un compte caisse ?
 - Y-a-t-il des opérations comptables qui peuvent léser les intérêts des propriétaires ?

Dont acte



Paradise 21 71 1000

Enregistré au Bureau de l'enregistrement

DIVERS DINANT

Le 2001 juin 2017

Pages : 1 Renvois : 1

Livre 6191 Page 72 Case 16

Reçu pour droits d'enregistrement :

cinquante euros (50.00 €)

Le Receveur

