

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

Version coordonnée mars 2025

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

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

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



TABLE DES MATIÈRES

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

SECTION A : La copropriété

Article 1 – Objet

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

Article 2 – L'assemblée générale

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

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

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

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

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

Article 4 – Le syndic

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 5 – Le commissaire aux comptes

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

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

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

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

Article 6 – Le conseil des copropriétaires

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

Le conseil est composé de six membres au maximum.

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

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

Article 7 – La commission d'urbanisme

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

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

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

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

SECTION B : Règlement d'urbanisme

Article 8 – La jouissance

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§1. Les chenaux :

Gouttières (nochères)

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

Descentes eaux pluviales :

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

§2. La cheminée :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§4. Les terrasses :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§6. Les réserves extérieures à bois :

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



ou



Aux conditions suivantes :

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

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

§7. Les annexes fermées (kots) :

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

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

Article 10 – Constructions sur dalles vides dans le domaine

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

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

Le relief du terrain entourant les bungalows est à respecter. Un permis d'urbanisme, est à délivrer par la commune d'Hastière pour toute modification supérieure de terre de 40 m³ ou de 50 cm de hauteur. Une copie de ce permis d'urbanisme est à remettre au syndic 10 jours avant l'exécution de ces travaux de terrassement.

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

- Lorsque le volume de terre modifié est inférieur 40 m³.
- Lorsque la hauteur du remblai est inférieure à 50 cm par rapport au niveau naturel et est d'un volume inférieur à 5 m³.

Au sein du Domaine du Bonsoy, la modification du relief du terrain est uniquement acceptable pour agrandir, pour modifier ou pour créer une terrasse en respectant une hauteur maximale de modification de 50 cm et un volume de terre modifié de 40 m³. En dehors des terrasses, toute autre modification du relief est interdite.

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

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

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

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

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

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

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

Article 12 – Entretien des bungalows

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

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

Article 13 – Respect des parties communes

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

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

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

Sont notamment autorisées les plantations suivantes :

Arbustes :

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

Couvre-sol :

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

Plantes grimpantes :

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

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

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

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

Article 14 – Enseigne, publicité, objets ménagers

Aucune enseigne ni publicité ne peut figurer sur ou contre un bungalow, ou être placée sur les parties communes. Une annonce et une seule «A vendre» ou «A louer» peut-être installée contre un bungalow ou contre la balustrade d'une terrasse, sans dépasser 1 m².

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

Consultez également les documents suivants :

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

SECTION C : Règlement de vie en communauté

Article 15 – Déchets - Usage des poubelles collectives

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



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

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

Article 17 – Animaux domestiques

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

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

Article 18 – Antennes et paraboles

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

Article 19 – La circulation

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

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

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

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

Toute circulation des véhicules est interdite rue Azur, à l'exception du temps nécessaire aux déchargements et des véhicules de secours.

Article 20 – Sports et jeux. Festivités

Les terrains de sports et de jeux sont accessibles aux résidents. Les parents assument la surveillance parentale de leurs enfants et veilleront au respect de bon usage des lieux. L'usage des terrains de tennis se réalise avec l'autorisation du syndic, qui dispose de la clef du portillon d'accès.

Sur ses parkings, il est autorisé d'organiser des fêtes privées de quartier moyennant autorisation du syndic. Ces fêtes entre voisins sont encouragées et à cette occasion l'installation de tonnelles et de tentes, pendant un maximum de 48 h est autorisée, en veillant à permettre le bon passage des véhicules de secours. Après ce type d'organisation, un nettoyage du parking et de ses abords est à

réaliser par les organisateurs. A cette occasion un barbecue-party ou activité similaire est autorisée, les organisateurs veillant à réduire les bruits inhérents à ce type de fête après 22 h.

Sur le parking inférieur, il est autorisé d'organiser une fête ou festivité moyennant autorisation préalable du syndic, de la Police de Hastière, et éventuellement de la Sabam. Les organisateurs seront attentifs aux règles de sécurité, d'hygiène à respecter. L'usage d'un petit barbecue portable y est interdit. Un nettoyage général est à prévoir après démontage des installations.

Le camping sous tente, sous tonnelles et dans une caravane est interdit sur l'ensemble du domaine. Il est interdit de loger dans un mobil-home ou un véhicule. Il est interdit d'installer sur les surfaces communes une tente, une caravane, une tonnelle et du mobilier de jardin.

Dans ces zones (Sports et jeux) et moyennant accord majoritaire de l'AG, des projets collectifs sont réalisables selon les souhaits évolutifs des résidents. Dans ces zones où le sport n'est plus pratiqué, l'AG peut encourager des activités collectives, telles que potagers collectifs ou privés, club de bricolage et de service, donneries occasionnelles, club de réparation, club de bricolage, etc...

La copropriété est à l'image de ces copropriétaires puisque c'est à travers l'AG que ceux-ci prennent des décisions qualifiées de souveraines, qui correspondent aux besoins intrinsèques de tous. Il y a lieu de tenir compte de l'évolution des besoins et de l'apport positif formulé par les résidents permanents.

Pour les quelques constructions de deuxième phase qui ont un style particulier (quartier Kangourou, et le prototype quartier Azur) le présent règlement est strictement d'application, en respectant leurs particularités constructives.

Article 21 – Repos

Les résidents veilleront à ne pas perturber la tranquillité du domaine par leur présence, ni par celle de leur famille, de leurs locataires ou de leurs voisins.

La radio, sono, télévision seront utilisées uniquement à l'intérieur des bungalows. Leur volume sera diminué dès qu'un voisin en fait la demande. L'usage d'appareils de bricolage et de jardinage à moteurs est interdit le dimanche et jours fériés. Les aboiements intempestifs (à l'extérieur et à l'intérieur des bungalows) des chiens seront maîtrisés. Les véhicules qui démarrent fort matinalement seront stationnés à l'écart des maisons.

Selon règlement de Police de la haute Meuse, l'usage de pétards et de feux d'artifice est interdit sauf autorisation du Bourgmestre.

Article 22 – Impositions aux tiers - Locataires

Si le bungalow est utilisé par un tiers non-propriétaire, le propriétaire mettra cet utilisateur au courant du présent règlement d'ordre intérieur.

Même si le bungalow a une superficie supérieure à 28 m² les Autorités communales gardent la faculté d'imposer un permis de location, afin de garantir les règles de sécurité et d'hygiène. Dans ce cas une copie de ce permis de location est à transmettre au syndic, par le propriétaire.

Pour les locations à long terme, le présent règlement d'ordre d'intérieur sera joint au bail à faire enregistrer obligatoirement. Ce règlement sera signé pour accord par les locataires. Une copie du règlement signé pour accord, par le(s) propriétaire(s) et par le(s) locataire(s) sera déposée auprès du syndic. Ce document mentionnera le nom et prénom du (des) locataire(s), ainsi que son n° de GSM.

Le respect du règlement d'ordre intérieur et d'urbanisme par les locataires ne se limite pas à la signature rapide d'un règlement. Le propriétaire qui reste responsable de son locataire, vis-à-vis de la copropriété veillera à bien lui expliquer le contenu de notre règlement. Le propriétaire assumera un contrôle régulier du bungalow occupé par son locataire et interviendra immédiatement pour toute infraction aux règles d'hygiène et de propreté.

Par son adhésion au présent règlement d'ordre intérieur les locataires-résidents s'engagent à respecter l'autorité du syndic du Domaine. En cas d'infractions récurrentes au présent règlement, le syndic a la possibilité de demander la fin du bail par voie judiciaire.

Pour les occupations occasionnelles ou de vacances, le présent règlement sera joint au contrat d'occupation et signé pour accord par les parties. Ce règlement d'ordre intérieur sera déposé ou affiché dans chaque bungalow par le propriétaire. Dans le cas de location du type Air bnb, le présent règlement édité en français et en néerlandais sera déposé et bien visible dans le bungalow à l'attention du résident.

Des rappels illustrés pourront être affichés par le syndic aux valves d'information.

Consultez également les documents suivants :

- Section D : Sanctions

SECTION D : Sanctions

Article 23 – Sanctions

Tous les copropriétaires et tous les résidents se font un point d'honneur de bien respecter le présent règlement d'ordre intérieur qui est établi et approuvé par l'Assemblée générale, organe souverain du Domaine du Bonsoy.

Le syndic est chargé du respect du présent règlement. Les infractions aux articles 17, 19, 20 et 21 pourront faire l'objet d'une amende de 50 €. Après deux avertissements le contrevenant sera mis en demeure de la remise en conformité, et ce moyennant un délai maximal de 30 jours.

Les infractions aux articles 8 et 13 pourront être transmises au Greffe du Tribunal de Justice de Paix de Florennes, par le Syndic. Les infractions à l'article 11 et toute infraction urbanistique grave seront déposées à l'Échevinat de l'Urbanisme de Hastière. Les infractions récurrentes commises par des locataires qui ne respectent pas les règles d'hygiène, de savoir-vivre et de sécurité seront transmises aux Autorités communales et judiciaires.

En cas de non-respect du présent du présent ROI & urba (et spécialement la construction sans autorisation écrite ou non-respect des matériaux, mesures ou emplacements) les frais et amendes suivants sont prévus :

- Recommandé : 20 € (frais)
- Amende : 200 €
- Astreinte : Indemnité journalière jusqu'à remise en conformité et après recommandé 15 € par jour avec maximum de 12.000 €
- Transmission du dossier à l'avocat : 175 € (frais)

Le solde des amendes et indemnités journalières, après paiement des frais de relevé des infractions, sera placé sur le fonds de réserve.

Article 24 – Relevé des infractions urbanistiques – Expert chargé de constater les infractions

Les infractions urbanistiques seront relevées par un géomètre ou un architecte-expert externe assistant le syndic. Un procès-verbal amiable sera dressé en cas d'infraction urbanistique. Une amende de 200 € sera imposée au contrevenant qui recevra un délai de six mois pour se mettre en ordre amiablement. Passé ce délai une astreinte journalière de 15 € par jour sera due, avec un maximum de 12.000 €. Passé ce délai le dossier sera transmis via un avocat aux autorités judiciaires pour obtenir la remise en état des lieux au frais du contrevenant.

En cas de procédure judiciaire les frais et honoraires de notre avocat, les frais judiciaires et les frais de démolition seront mis à charge du contrevenant. Pour les deux premières années, un budget de 2.500 € par an sera attribué pour créer un fonds de roulement nécessaire à la mise en place de ce service de contrôle des infractions urbanistiques.

Article 25 – Relevé des infractions aux règles d'hygiène et de propreté

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

SECTION E : Annexes

Annexe 1 - Cahier des charges du syndic de la copropriété Domaine du Bonsoy

Le présent cahier des charges du syndic de la copropriété Domaine du Bonsoy à 5542 Blaimont fait partie du contrat entre l'association des copropriétaires et le syndic du Domaine du Bonsoy et en fait en substance entièrement partie.

1. Tâches ordinaires du syndic

Le syndic est chargé des opérations ordinaires liées à la gestion administrative, financière et technique des parties communes du domaine. Celles-ci doivent être effectuées comme se comporte en bon père de famille, conformément à :

- Les dispositions de l'acte de base et le règlement de copropriété ;
- Les lois et règlements relatifs à la copropriété ;
- Les obligations déontologiques qui lui sont imposées par l'Institut professionnel des Agents immobiliers et l'Union des Syndics.

Si le syndic agit néanmoins dans l'intérêt d'un ou plusieurs propriétaires individuels, ou si les prestations concernent les parties privées du domaine, les propriétaires individuels sont tenus de payer ces prestations.

1.1. Gestion administrative

La gestion administrative comprend les éléments suivants :

A. Création des dossiers des propriétaires

- Le syndic recueille toutes les informations nécessaires sur l'identité des copropriétaires ;
- Le syndic conserve un fichier contenant ces données pour chaque propriété ;
- Ces données sont soumises à l'application du Règlement Général sur la Protection des Données.

B. L'organisation de l'assemblée générale statutaire annuelle et de l'assemblée générale extraordinaire

- Le syndic établit l'ordre du jour à aborder :
 - Chaque élément énonce clairement le sujet, est accompagné d'une explication claire et, le cas échéant, d'un plan financier et des prix/devis nécessaires ;
 - Dans le cas d'un point de l'ordre du jour à voter, il y a également une formulation claire de la proposition de vote et le quota nécessaire pour l'approbation ;
- Le syndic est responsable de l'envoi de l'invitation ;
- Au début de l'assemblée, le syndic vérifie l'identité des participants, la validité des procurations et enregistre les présences et les autorisations. Il calcule le quorum nécessaire pour tenir des réunions valides ;
- Le syndic s'occupe du secrétariat de la réunion :
 - Il rédige le procès-verbal de la réunion qui résume le contenu des discussions/délibérations et qui reflète les résultats des votes ;
 - Il fournit le rapport à chaque copropriétaire et l'ajoute également au registre ;

- Le syndic assure l'exécution des décisions de l'assemblée dans le cadre de la gestion ordinaire.

C. Conseil des copropriétaires :

- L'organisation d'au moins cinq réunions du conseil des copropriétaires par année ;
- (Eventuellement) la rédaction du procès-verbal de ces réunions ;
- Mettre ces rapports à disposition aux parties concernées.

D. Relations contractuelles :

- Le syndic intervient dans toutes les relations contractuelles avec les tiers, au nom et pour le compte de l'association des copropriétaires.
- Le syndic signe, également au nom et pour le compte de l'association des copropriétaires, tous les contrats avec entre autres les assureurs, les sous-traitants, les entrepreneurs, les employés, les entreprises de maintenance, les organismes de contrôle et les experts techniques ou autres.

E. Secrétariat:

- Le syndic effectue toutes les communications (correspondance, courrier électronique, etc.) nécessaires concernant la copropriété envers les différents copropriétaires et les tiers.
- Il est souligné ici qu'il s'agit uniquement de communications impliquant la copropriété en tant que partie et non au nom d'un copropriétaire individuel.
- Il est généralement admis que seul le syndic peut effectuer une communication pour le compte de l'association des copropriétaires, ceci toutefois dans le cadre de la mission qui lui est confiée, sauf si cela concerne les relations entre l'association des copropriétaires et le syndic lui-même.

1.2. Gestion financière

Le syndic tient la comptabilité du domaine selon les modalités légales, réglementaires et déontologiques applicables.

A. Compte bancaire de l'association des copropriétaires

- Le syndic détiendra un compte bancaire au nom de l'association des copropriétaires.
- Le syndic ouvrira le compte en tant que compte principal au nom du bien, à l'adresse du syndic.
- Le syndic doit éviter toute confusion avec les biens de sa propre entreprise ou d'autres immeubles. Il fait une déclaration appropriée de "non-propriété" à l'institution bancaire.
- Le syndic est le seul signataire de ce compte et toutes les transactions financières du domaine doivent être effectuées exclusivement via ce compte.
- En cas de reprise du domaine, le syndic ne peut pas poursuivre ou reprendre le compte précédent.
- L'ancien syndic doit clôturer la comptabilité et le compte concerné et, conformément au bilan approuvé, transférer la partie disponible du fonds de fonctionnement sur le nouveau compte.

- Toutefois, le nouveau syndic sera chargé de recouvrer les sommes dues suite au dernier état des dépenses, conformément au bilan approuvé qui est transféré.

B. Capital de travail

- Pour faire face aux obligations financières de la collectivité, le syndic doit disposer d'un capital de travail. Afin de déterminer le montant du capital de travail, le syndic établira un budget des coûts globaux pour l'année financière. Il le fera sur la base des coûts et des dépenses prévus et en tenant compte d'une marge prudente.
- Le capital de travail sera au moins égal aux coûts prévus pour l'année comptable, plus un mois pour la période nécessaire à l'établissement des comptes, plus (un mois pour) la période dont disposent les copropriétaires pour payer leur quote-part.
- Sur proposition du syndic, l'assemblée générale statutaire approuve le montant total à constituer en capital de travail pendant l'année comptable en cours ou le suivant.
- Sur proposition du syndic, l'assemblée générale approuve le plan de répartition des provisions à verser trimestriellement par les copropriétaires pour alimenter le capital de travail jusqu'à la constitution du montant total. Ces ajouts doivent être suffisants pour répondre aux obligations financières de l'association des copropriétaires pour les quatre mois suivants, en toutes circonstances.
- Si l'assemblée générale se tient au cours de l'année comptable concerné, le syndic, conjointement avec le conseil des copropriétaires, détermine le montant de la provision à verser par chaque propriétaire au fonds d'exploitation en attendant la décision finale de l'assemblée générale.
- Avant le premier jour ouvrable de chaque trimestre, le syndic réclame la provision à chaque copropriétaire comme contribution au capital de travail. Les copropriétaires versent les provisions sur le compte bancaire de l'association des copropriétaires.
- Si un copropriétaire ne paie pas dans le délai prévu, le syndic procédera au recouvrement amiable des paiements en retard (un rappel, suivi d'un rappel un mois après le rappel). Si le copropriétaire ne s'y conforme pas, le syndic entreprendra les démarches nécessaires pour un recouvrement judiciaire.

C. Capital de réserve

- Le conseil des copropriétaires propose à l'assemblée générale de réalimenter le fonds de réserve chaque fois que cela est nécessaire en fonction de l'amortissement normal de l'immeuble.
- À cet effet, le syndic établira un tableau d'amortissement des installations, équipements et parties principales (bâtiment) les plus nécessaires de la copropriété.
- Une fois le capital de réserve global déterminé, après approbation par l'assemblée générale, il sera inclus comme coût d'investissement par tranches appropriées, dans les états trimestriels ou annuels.
- Le capital de réserve ne fera pas partie du capital de travail, mais sera placé sur un compte d'épargne ou un compte à terme par l'intermédiaire du syndic.
- Le syndic réclamera la contribution de chaque propriétaire au capital de réserve au maximum une fois par an.
- Le capital de réserve ne peut être utilisé que pour effectuer des travaux de réparation ou de rénovation importants approuvés par l'assemblée générale et nécessaires pour préserver ou augmenter la valeur du domaine et de ses installations.

D. Paiements à charge de l'association des copropriétaires

- Le syndic ne peut faire effectuer aucun paiement pour une livraison, un travail ou un service dont il n'était pas le donneur d'ordre, qui n'est pas exclusivement dans l'intérêt de la copropriété et qui n'est pas appuyé par un document probant.
- Le syndic organisera, archivera et tiendra à disposition ces documents (factures, notes de frais, etc.).
- Le syndic est responsable des paiements aux frais de la copropriété ordonnés par une décision de justice.

E. Compte de résultat et décharge

- À la clôture de l'année comptable, le syndic établira un compte de résultat.
- Ce compte de résultat est contrôlé par le commissaire aux comptes en même temps que les comptes.
- Après examen par le commissaire aux comptes, la demande de décharge du syndic de la gestion financière du domaine est soumise à l'assemblée générale statutaire.

3. Gestion technique

Les objectifs de la gestion technique sont :

- Maintenir, rénover, améliorer le patrimoine commun ;
- Maintenir les installations techniques opérationnelles à tout moment ;
- La réparation des défauts (occasionnels) ;

Afin que la valeur du patrimoine commun soit préservée. La présence du syndic dans le domaine, tous les 14 jours, est nécessaire pour remplir cette tâche.

Le syndic a un certain nombre de tâches permanentes à cet égard :

- L'approvisionnement, l'entretien des parties communes et la gestion des déchets ;
- Les missions confiées aux entrepreneurs, aux fournisseurs et aux entreprises (de maintenance) ;
- Recueillir toutes les informations par le biais des rapports des fournisseurs et des entrepreneurs, par les communications des copropriétaires et des résidents et par ses propres contrôles périodiques ;
- Prendre des initiatives, élaborer des propositions et prendre des mesures opportunes pour réaliser la préservation et la mise à jour du patrimoine commun dans des conditions optimales.

A. Demander des devis pour des réparations, des travaux d'entretien, des contrats et des rénovations

- En principe, le syndic ou le conseil des copropriétaires ou l'assemblée générale prend l'initiative de demander des offres ou des prix.
- Le syndic, après avoir établi des paramètres clairs pour les offres ou un cahier de charges, demandera des devis aux entrepreneurs et aux fournisseurs. L'association des copropriétaires en sera informée par le syndic, afin que les entrepreneurs ou les fournisseurs puissent également intervenir par ce biais.
- Sauf pour les petites réparations (urgentes), mais certainement en cas de procédure concurrentielle, une procédure de négociation est toujours choisie. Cette démarche repose

sur le principe d'une gestion financière saine et sur la volonté de toujours obtenir la meilleure offre.

- Dans une procédure de négociation, le syndic fait intervenir (un certain nombre de membres) du conseil des copropriétaires, ou des copropriétaires spécifiquement désignés à cet effet par l'assemblée générale. Un membre du conseil ou un copropriétaire impliqué dans la procédure en tant qu'entrepreneur ou fournisseur ne peut pas participer au rôle de copropriétaire dans la procédure de négociation, ni à partir du conseil, ni avec un mandat de l'AG.

B. Attribution des offres pour les réparations, les travaux d'entretien et les rénovations

- Tous les contrats d'entreprise, de fourniture et d'entretien sont attribués par l'assemblée générale sur proposition du syndic et/ou du conseil des copropriétaires.
- Le syndic prend acte de ces décisions et signe tous les contrats nécessaires, au nom et pour le compte de l'association des copropriétaires, dans la mesure où ils ne sont pas contraires à:
 - Les lois et règlements applicables ;
 - Les dispositions du présent accord et du cahier des charges ;
 - La déontologie ;
 - Les dispositions de l'acte de base et le règlement de copropriété.

En cas d'ordres contradictoires de l'assemblée générale, les dispositions légales et réglementaires priment et le syndic s'abstiendra si nécessaire.

- Dans tous les cas et en toutes circonstances, le syndic n'est autorisé à commander de sa propre initiative des fournitures et des travaux que s'ils sont urgents et nécessaires. Le syndic doit à tout moment se conformer à toutes les dispositions légales et réglementaires. Il agit avec la diligence requise et est toujours en mesure d'expliquer l'urgence et la nécessité à l'assemblée générale.
- Sauf décision contraire de l'assemblée générale en raison de la nature de la mission, le syndic doit confier les contrats à un prix fixe. Les travaux "en régie" ne peuvent exceptionnellement être effectués que pour des réparations urgentes.

C. Suivi des employés de la copropriété (le cas échéant)

- L'association des copropriétaires agit comme employeur par l'intermédiaire du syndic.
- Le syndic, après approbation de l'assemblée générale, conclut un contrat de travail avec l'employé. Il dirige, supervise et contrôle les performances selon les accords conclus. Ce faisant, le syndic doit prendre en compte et contrôler l'application des lois et règlements sociaux.
- Les tâches du collaborateur sont définies plus précisément dans une description de fonction établie par le syndic et qui est approuvée et/ou modifiée par l'assemblée générale.
- L'association des copropriétaires reste toujours l'employeur tant à l'égard du travailleur que du secrétariat social ou d'autres tiers.

D. Plan pluriannuel

- Sur base du tableau d'amortissement des installations, équipements et parties principales (de bâtiment) les plus nécessaires de la copropriété et sur base des besoins et demandes formulés, ainsi que sur base de l'inspection de l'état de la copropriété, le syndic établit un plan pluriannuel des travaux et investissements contribuant au moins à la conservation et à la mise en valeur de la copropriété.
- Ce plan pluriannuel s'étend sur au moins cinq ans.

- Chaque année, ce plan est mis à jour et mis à l'ordre du jour de l'assemblée générale, soutenue par les plans financiers, le budget et/ou les offres nécessaires.
- De même, pour tous les contrats (de maintenance), le syndic doit prévoir un aperçu clair indiquant le contractant, le fournisseur ou l'entreprise, la durée, le délai de préavis, la période de renouvellement, les conditions financières et les principales conditions de fond.
- Le syndic veille à ce que tous ces contrats soient soumis à une nouvelle procédure d'appel d'offres et d'attribution telle que décrite aux points A et B ci-dessus, en temps utile avant l'expiration de la période normale du contrat.
- Aucune prolongation tacite ne sera appliquée au-delà de la fin de la période normale du contrat.

2. Tâches extraordinaires du syndic

- Seulement l'assemblée générale peut confier des missions extraordinaires au syndic. Ces missions sont particulières en ce qu'elles ne font pas partie de la routine du syndic, des tâches quotidiennes ou régulières connues auparavant, mais résultent, par exemple, de faits et de circonstances accidentels, ponctuels ou exceptionnels.
- Étant donné que, dans le cas de ces missions extraordinaires, il n'est pas toujours possible de déterminer un honoraire pour un service dont l'existence, l'étendue et la portée ne sont pas toujours claires, ces missions sont facturées séparément par le syndic.
- Si la mission est clairement définie, de sorte que son importance, le nombre d'heures de prestation et les ressources utilisées puissent être déterminés à l'avance, le syndic indiquera à l'avance le prix qui sera facturé pour ce service.
- Si l'étendue exacte de la mission ne peut être déterminée à l'avance ou si l'urgence de la mission rend impossible un devis préalable, syndic joint une déclaration détaillée à la facture.

3. Dispositions relatives à la reprise et au transfert de la gestion

- Si un nouveau syndic est nommé à la suite d'une décision de l'assemblée générale ou du tribunal, le précédent syndic fournira au nouveau syndic tous les documents, informations et fonds décrits ci-dessous dans les huit jours suivant cette décision.
- Si le contrat avec le syndic expire et qu'aucun renouvellement du contrat n'a été conclu ou qu'aucun autre syndic n'a été nommé au plus tard à la date d'expiration, le syndic fournira au conseil des copropriétaires tous les documents, informations et fonds décrits ci-dessous dans les huit jours suivant la date d'expiration du contrat. Dans ce cas, lorsqu'un nouveau syndic sera finalement nommé, le président du conseil des copropriétaires fournira au nouveau syndic tous les documents, informations et fonds financiers décrits ci-dessous.
- Les documents et informations auxquels il est fait référence sont les suivants :
 - Une copie de l'acte de base et de ses annexes éventuelles ;
 - Le règlement de la copropriété ;
 - Le règlement intérieur, avec ses annexes éventuelles ;
 - Tous les plans, devis et spécifications existants de la propriété ;
 - Le registre des décisions des assemblées générales ;
 - La liste avec les données d'identité et les adresses correctes de tous les copropriétaires, en indiquant les bâtiments et les parties correspondantes dans la communauté qui leur appartiennent ;
 - Une copie des relevés des coûts d'exploitation, de consommation et d'investissement de l'année comptable précédent ;

- Un rapport financier avec bilan détaillé, qui doit permettre la reprise correcte des fonds de l'association des copropriétaires ;
 - Le solde des fonds disponibles de l'association des copropriétaires conformément au bilan approuvé, par virement sur le compte nouvellement ouvert par le syndic ;
 - Tous les contrats existants et en cours valablement conclus avec des entrepreneurs de travaux, des fournisseurs de biens et de services et des institutions ou personnes de conseil ou de contrôle ;
 - Toutes les informations utiles concernant les appels d'offres, les litiges relatifs aux offres ou les dossiers en cours au moment du transfert ;
 - Le plan pluriannuel comme décrit au paragraphe 3 D du présent cahier des charges.
- Même si le syndic n'a pas reçu tous les documents, informations et fonds susmentionnés dans le délai imparti, il assumera quand même le mandat de syndic. Toutefois, le syndic est dégagé de toute responsabilité pour les erreurs commises en raison de l'absence de fonds suffisants et/ou de documents et d'informations corrects à temps.
 - Si nécessaire, le syndic tente immédiatement d'obtenir les fonds, documents et/ou informations nécessaires à l'amiable auprès du syndic défaillant. Si le nouveau syndic n'a pas reçu les fonds, documents et/ou informations nécessaires à l'amiable dans un délai de 30 jours à compter du début de son mandat, il engage une action en justice contre le syndic défaillant.

Annexe 2 – Fiche urbanistique n° 1 : Prescriptions urbanistiques à respecter pour toutes nouvelles constructions sur dalle existante en béton.

Toute construction d'une maisonnette sur une dalle existante en béton nécessite l'obtention d'un permis d'urbanisme traditionnel à délivrer par la Commune de Hastière

Préalablement à cette demande d'un permis communal, il est obligatoire de disposer de l'autorisation de construire à délivrer pour l'ACP (Association des Copropriétaires). À cet effet le demandeur informera le syndic de son intention de construire et de son projet. Il lui fournira une copie de ses plans de construction, en deux exemplaires. Avec l'aide la commission d'urbanisme le dossier sera présenté à la prochaine assemblée générale. Le demandeur doit obtenir l'accord de l'ACP à la majorité de 2/3 des voix présentes ou représentées pour les parties privatives et 2/3 pour les travaux à réaliser sur ou sous les parties communes. Toute demande de construction respectera strictement toutes les conditions de l'acte de base, du ROI & urba en vigueur.

Le dossier de demande de permis communal comprendra impérativement l'accord préalable de l'ACP, sans réserve ni condition particulière.

Après réception du permis d'urbanisme communal, le demandeur remettra au syndic une copie de son permis d'urbanisme et des plans approuvés définitivement (munis du cachet communal). La remise de ce permis et des plans annexés au syndic devra impérativement avoir lieu endéans les 10 jours qui suivent la date de délivrance du permis. Si ce délai n'est pas respecté, le délai d'appel du permis de 60 jours sera automatiquement prolongé en ajoutant le nombre de jours de retard au délai d'appel de 60 jours.

Complémentairement à ce permis communal le demandeur et futur copropriétaire respectera toujours les prescriptions de l'acte de base, du règlement d'ordre intérieur, du règlement d'urbanisme en vigueur. Il respectera toutes les décisions prises par l'Assemblée générale, depuis la création du domaine. Ces décisions peuvent être consultées au bureau du syndic qui tient à jour le livre de la copropriété.

Toute infraction à ces règlements sera actée par un géomètre - expert mandaté par le syndic à cet effet.

Le syndic sera chargé de faire arrêter les travaux. Après notification du procès-verbal établi par le géomètre-expert et de la notification d'arrêt des travaux (transmis par recommandé avec accusé de réception, par le syndic) une astreinte journalière de 500 € sera imposée au contrevenant sans autre préavis.

La construction d'une maisonnette sur dalles respectera le modèle d'habitation initialement prévue pour cette dalle, étant donné que cette nouvelle construction s'intègre entre des maisonnettes existantes.

L'enveloppe extérieure de la maisonnette sera identique aux projets initiaux.

Les plans initiaux, par type de maisonnette, sont disponibles au bureau du syndic.

Les prescriptions suivantes sont de stricte application :

- Prendre en charge à 100 % des frais de réalisations collatérales (routes, sentiers, impétrants (eau électricité), égouttage, tv, internet, boîtes aux lettres, éclairage public, extension moloks, etc).
- En remplacement de la brique de Wanlin, utiliser obligatoirement la brique de COLORLINE WANLIN ROUGE Module 65 (WIENERBERGER) avec joints jaunes (ou joints gris selon couleur des joints des maisonnettes voisines).
- Construire 1 emplacement de parking, à usage collectif, par maisonnette, à réaliser sur le terrain de la copropriété et installer 1 banc, à usage collectif, par groupe de 5 maisonnettes.
- Déposer auprès du syndic, un accord écrit de respecter le règlement d'ordre intérieur et d'urbanisme en vigueur du domaine du Bonsoy.
- Engagement, après construction d'acquitter la participation trimestrielle aux frais, comme tous les autres copropriétaires (actuellement 300 €/par trim). Il en est de même pour les appels à consolider le fonds de réserve (actuellement de 120 € /par an).
- Engagement de verser 500 € à la copropriété, avant occupation de la maison, destinés au fonds d'extension des zones de loisir.
- État des lieux : Avant le début des travaux, transmettre au syndic, par mail, 10 photos du voisinage immédiat et des façades des maisons proches.
- 1 arbre abattu = 1 arbre planté entre le 15/11 et le 15/02 suivant la date de l'abattage.
- Non-exécution de travaux bruyants pendant les congés scolaires de la Région Wallonne et de la Région Flamande et jamais le samedi ni le dimanche et jours fériés.



L'Assemblée générale du 18/03/2023 a approuvé la présente fiche qui détermine les conditions à respecter pour toute construction d'une maisonnette sur une dalle existante (ou à démolir avant construction).

L'architecture du Domaine est de grande qualité et représentative de son époque. L'ensemble présente une grande homogénéité.

Le respect de quelques règles est indispensable pour préserver ces caractéristiques et la valeur de votre maison.

La composition architecturale s'intègre à la pente naturelle du terrain. les hauteurs de soubassements aveugles sont limitées au maximum. Les baies cadrent les vues et préservent l'intimité des maisons voisines. Les arbres sont préservés au maximum dans le respect du caractère forestier.

1 TOITURES

à 2 versants inclinés de +/-30°; avec décalage des faîtes de 1m; recouvertes d'ardoises naturelles noires au format 35/25cm; gouttières demi-lunes ou ardennaises en pvc ou métalliques, brun-foncé; descentes d'eau pluviale brun foncé ou métal naturel; pas d'antennes; panneaux solaires entièrement noirs, posés verticalement à au moins 60cm des bords latéraux de la toiture.

2 FACADES

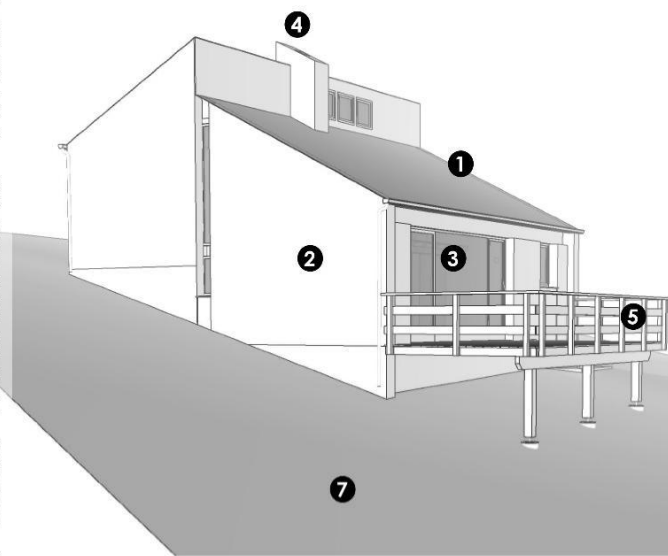
en briques rouge foncé (mise en peinture interdite) joint au mortier de sable jaune; soubassement en moellons de Meuse.

3 BAIES

les baies des pignons sont à caractère vertical (meurtrières); le plein domine les pignons; les baies des autres façades sont à tendance carrée; dessin initial à respecter; les châssis sont bruns foncés sans divisions inutiles (croisillons, petits bois interdits); pas de portes pleines; tous types de volets, persiennes, barreaux sont interdits.

N'oubliez pas de consulter le Règlement d'Ordre Intérieur et d'Urbanisme, et de demander les autorisations nécessaires si vous voulez modifier l'aspect de votre maison.

Le ROI et REGLEMENT D'URBANISME 2021 du domaine sont consultables au chapitre *Doc* du site bonsoydomaine.vpweb.be



A partir du 1 janvier 2023 vous pourrez disposer du plan type initial de votre maison dessiné par les architectes Daniel, Alvar et Catherine LIPSZYC sur simple demande auprès du syndic (uniquement pas mail).

Cette mise à disposition résulte des recherches réalisées par la Commission d'Urbanisme avec l'aide de Madame Catherine LIPSZYC, Architecte.

4 CHEMINÉES

en briques foncées identiques aux façades ou recouvertes d'ardoises naturelles (idem toitures); partie supérieure (et éventuellement couvre cheminée métallique) parallèle à la pente du toit; dans le cas d'une cheminée tubulaire métallique: teinte noire ou brun foncé (pas d'inox couleur naturelle).

5 TERRASSES

(voir NBN B03-004) profondeur de maximum 3m (garde-corps compris); en bois de teinte brun foncé; garde-corps horizontaux en bois (sauf dérogation locale); pas d'occupation de mobilier de plus de 90cm de haut; verandas ou pergolas interdites; espace sous terrasse ouvert (rangé et propre) ou fermé à l'aide d'un bardage en bois horizontal (brun foncé). L'été, les parasols de couleurs sont autorisés (sauf parasols publicitaires).

6 ANNEXES

interdites sauf pour le stockage du bois uniquement pour les maisons ne disposant pas d'espace utilisable sous la terrasse; dans ce cas, maximum pour 5 stères de bois; sans portes; hauteur maximum 1m70.

7 TERRAIN

En dehors de l'emprise de la maison et de sa terrasse, **le terrain fait partie des communs**; modification sensible du relief interdite; pas de plantations sauf sur une bande périphérique de 50 cm de large (plantations du type fougères, sureaux, pervenches,...); Pas de fleurs ni de décors en plastic.

Aucune clôture n'est autorisée.

8 INTERIEUR

l'aménagement intérieur est libre; tentures et rideaux sobres de teinte neutre.



Annexe 3 – Fiche urbanistique n° 2 : Prescriptions urbanistiques à respecter pour toutes nouvelles constructions (hors dalles)

Toute construction d'une maisonnette nécessite l'obtention d'un permis d'urbanisme traditionnel à délivrer par la Commune de Hastière

Préalablement à cette demande d'un permis communal, il est obligatoire de disposer de l'autorisation de construire à délivrer pour l'ACP (Association des Copropriétaires). À cet effet le demandeur informera le syndic de son intention de construire et de son projet. Il lui fournira une copie de ses plans de construction, en deux exemplaires. Avec l'aide la commission d'urbanisme le dossier sera présenté à la prochaine assemblée générale. Le demandeur doit obtenir l'accord de l'ACP à la majorité de 4/5 des voix présentes ou représentées pour les parties privatives et 2/3 pour les travaux à réaliser sur ou sous les parties communes. Toute demande de construction respectera strictement toutes les conditions de l'acte de base, du ROI & urba en vigueur.

Le dossier de demande de permis communal comprendra impérativement l'accord préalable de l'ACP, sans réserve ni condition particulière.

Après réception du permis d'urbanisme communal, le demandeur remettra au syndic une copie de son permis d'urbanisme et des plans approuvés définitivement (munis du cachet communal). La remise de ce permis et des plans annexés au syndic devra impérativement avoir lieu endéans les 10 jours qui suivent la date de délivrance du permis. Si ce délai n'est pas respecté, le délai d'appel du permis de 60 jours sera automatiquement prolongé en ajoutant le nombre de jours de retard au délai d'appel de 60 jours.

Complémentairement à ce permis communal le demandeur et futur copropriétaire respectera toujours les prescriptions de l'acte de base, du règlement d'ordre intérieur, du règlement d'urbanisme en vigueur. Il respectera toutes les décisions prises par l'Assemblée générale, depuis la création du domaine. Ces décisions peuvent être consultées au bureau du syndic qui tient à jour le livre de la copropriété.

Toute infraction à ces règlements sera actée par un géomètre - expert mandaté par le syndic à cet effet.

Le syndic sera chargé de faire arrêter les travaux. Après notification du procès-verbal établi par le géomètre-expert et de la notification d'arrêt des travaux (transmis par recommandé avec accusé de réception, par le syndic) une astreinte journalière de 500 € sera imposée au contrevenant sans autre préavis.

La construction d'une maisonnette respectera un des neuf modèles d'habitation prévue dans l'acte de base, l'enveloppe extérieure de la maisonnette sera identique aux projets initiaux. Les plans miroirs et inversés sont acceptés, ce qui permet de choisir être 4x 9 = 36 modèles de maison.

Les plans initiaux, par type de maisonnette, sont disponibles au bureau du syndic.

Les prescriptions suivantes sont de stricte application :

- Prendre en charge à 100 % des frais de réalisations collatérales (routes, sentiers, impétrants (eau électricité), égouttage, tv, internet, boîtes aux lettres, éclairage public, extension moloks, etc).
- En remplacement de la brique de Wanlin, utiliser obligatoirement la brique de COLORLINE WANLIN ROUGE Module 65 (WIENERBERGER) avec joints jaunes (ou joints gris selon couleur des joints des maisonnettes voisines).
- Construire 1 emplacement de parking, à usage collectif, par maisonnette, à réaliser sur le terrain de la copropriété et installer 1 banc, à usage collectif, par groupe de 5 maisonnettes.
- Déposer auprès du syndic, un accord écrit de respecter le règlement d'ordre intérieur et d'urbanisme en vigueur du domaine du Bonsoy.
- Engagement, après construction d'acquitter la participation trimestrielle aux frais, comme tous les autres copropriétaires (actuellement 300 €/par trim). Il en est de même pour les appels à consolider le fonds de réserve (actuellement de 120 € /par an).
- Engagement de verser 500 € à la copropriété, avant occupation de la maison, destinés au fonds d'extension des zones de loisir.
- État des lieux : Avant le début des travaux, transmettre au syndic, par mail, 10 photos du voisinage immédiat et des façades des maisons proches.
- 1 arbre abattu = 1 arbre planté entre le 15/11 et le 15/02 suivant la date de l'abattage.
- Destination des bois abattus : Tous les feuillus de 10 cm de diamètre seront débités en morceaux de 2.00 m de longueur et mis à la disposition de la copropriété via le syndic.
- Non-exécution de travaux bruyants pendant les congés scolaires de la Région Wallonne et de la Région Flamande et jamais le samedi ni le dimanche et jours fériés.



L'Assemblée générale du 18/03/2023 a approuvé la présente fiche qui détermine les conditions à respecter pour toute construction d'une nouvelle maisonnette hors les dalles existantes.

L'architecture du Domaine est de grande qualité et représentative de son époque. L'ensemble présente une grande homogénéité.

Le respect de quelques règles est indispensable pour préserver ces caractéristiques et la valeur de votre maison.

La composition architecturale s'intègre à la pente naturelle du terrain, les hauteurs de soubassements aveugles sont limitées au maximum. Les baies cadrent les vues et préservent l'intimité des maisons voisines. Les arbres sont préservés au maximum dans le respect du caractère forestier.

1 TOITURES

à 2 versants inclinés de +/-30°; avec décalage des faltes de 1m; recouvertes d'ardoises naturelles noires au format 35/25cm; gouttières demi-lunes ou ardennaises en pvc ou métalliques, brun-foncé; descentes d'eau pluviale brun foncé ou métal naturel; pas d'antennes; panneaux solaires entièrement noirs, posés verticalement à au moins 60cm des bords latéraux de la toiture.

2 FACADES

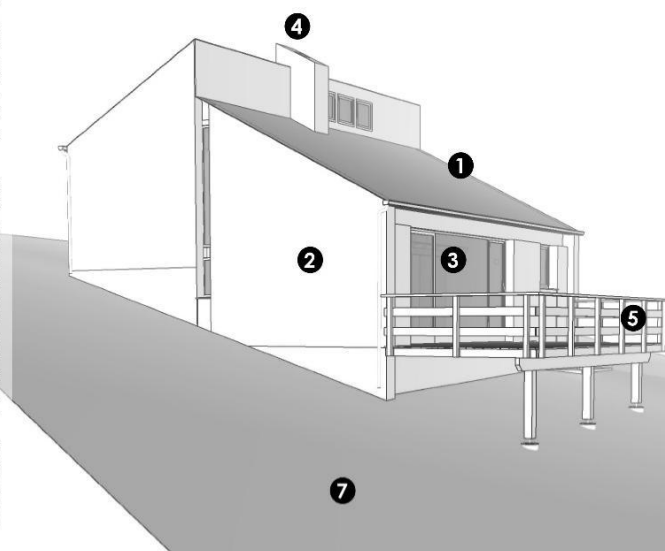
en briques rouge foncé (mise en peinture interdite) joint au mortier de sable jaune; soubassement en moellons de Meuse.

3 BAIES

les baies des pignons sont à caractère vertical (meurtrières); le plein domine les pignons; les baies des autres façades sont à tendance carrée; dessin initial à respecter; les châssis sont bruns foncés sans divisions inutiles (croisillons, petits bois interdits); pas de portes pleines; tous types de volets, persiennes, barreaux sont interdits.

N'oubliez pas de consulter le Règlement d'Ordre Intérieur et d'Urbanisme, et de demander les autorisations nécessaires si vous voulez modifier l'aspect de votre maison.

Le ROI et REGLEMENT D'URBANISME 2021 du domaine sont consultables au chapitre *Doc* du site bonsoydomaine.vpweb.be



A partir du 1 janvier 2023 vous pourrez disposer du plan type initial de votre maison dessiné par les architectes Daniel, Alvar et Catherine LIPSZYC sur simple demande auprès du syndic (uniquement pas mail).

Cette mise à disposition résulte des recherches réalisées par la Commission d'Urbanisme avec l'aide de Madame Catherine LIPSZYC, Architecte.

4 CHEMINEES

en briques foncées identiques aux façades ou recouvertes d'ardoises naturelles (idem toitures); partie supérieure (et éventuellement) couvre cheminée métallique) parallèle à la pente du toit; dans le cas d'une cheminée tubulaire métallique: teinte noire ou brun foncé (pas d'inox couleur naturelle).

5 TERRASSES

(voir NBN B03-004) profondeur de maximum 3m (garde-corps compris); en bois de teinte brun foncé; garde-corps horizontaux en bois (sauf dérogation locale); pas d'occupation de mobilier de plus de 90cm de haut; verandas ou pergolas interdites; espace sous terrasse ouvert (rangé et propre) ou fermé à l'aide d'un bardage en bois horizontal (brun foncé). L'été, les parasols de couleurs sont autorisés (sauf parasols publicitaires).

6 ANNEXES

interdites sauf pour le stockage du bois uniquement pour les maisons ne disposant pas d'espace utilisable sous la terrasse; dans ce cas, maximum pour 5 stères de bois; sans portes; hauteur maximum 1m70.

7 TERRAIN

En dehors de l'emprise de la maison et de sa terrasse, **le terrain fait partie des communs**; modification sensible du relief interdite; pas de plantations sauf sur une bande périphérique de 50 cm de large (plantations du type fougères, sureaux, perennichens,...); Pas de fleurs ni de décors en plastic.

Aucune clôture n'est autorisée.

8 INTERIEUR

L'aménagement intérieur est libre; tentures et rideaux sobres de teinte neutre.

