

# **NOTES CONCERNANT LA RESIDENCE FORGEUR, rue Forgeur, 24 à 4000 Liège**

## **PREAMBULE**

- Le législateur a procédé à toute une série de modifications légales ; il en a résulté qu'il y a des dispositions obsolètes qui ont été remplacées par des dispositions nouvelles dans le projet de coordination.

D'autre part, le contenu habituel du règlement général de copropriété a été très largement diminué, les dispositions passant dans un règlement d'ordre intérieur qui peut être sous seing privé.

Toutefois, pour avoir un seul et même texte reprenant les coordinations et étant soumis à la publicité immobilière, il a été décidé que le premier règlement d'ordre intérieur serait sous seing privé, mais serait annexé en pièce jointe d'un acte notarié, lequel servira d'acte modificatif de l'acte de base et du règlement général de copropriété, actuels.

- Je n'ai pas inséré les dispositions temporaires anti-covid.
- L'immeuble est un bâtiment construit par la société AMELINCKX qui indiquait, dans l'acte de base, les dérogations à toute une série de documents-type dont un RGC.
  - Il a donc fallu insérer toutes ces dérogations avant de coordonner l'acte de base, le RGC et le ROI ancienne version.
  - Un cahier des charges du contrat d'entreprise des entreprises AMELINCKX : certaines des dispositions de ce cahier des charges ont été traitées pour être insérées dans l'acte de base.

## **Il faudra voter sur ces points**

### **I. ACTE DE BASE (CHAPITRE II de l'ancien acte de base)**

## **STATUT IMMOBILIER**

- J'ai inséré un texte reprenant les modifications législatives

### **Il ne faudra pas voter sur ce point**

- J'ai d'autre part précisé le nom de l'association des copropriétaires (ACP) et le numéro BCE, ainsi que le siège de l'ACP

### **Il faudra voter sur ce point**

## **SECTION III :**

### **Point I : Description de l'immeuble**

#### **A. Parties communes**

##### **Au niveau des sous-sols**

- J'ai inséré la référence
  - à l'existence ou non de la cabine haute-tension (voir infra)

##### **Il faudra prendre position**

-et de ce qui a été acté lors de l'AG du 19/05/2010 concernant l'accès au sous-sol et au bureau du rez-de-chaussée par le sous-sol

##### **Il ne faudra pas voter sur ce point**

##### **Au niveau du premier étage**

- J'ai inséré la modification résultant de la décision de l'AG du 19/03/2014 concernant la vente d'une partie de l'ex-conciergerie au propriétaire de l'appartement du premier étage

**Il ne faudra pas voter sur ce point**

**B. Parties privatives :**

**Au niveau du rez-de chaussée**

- J'ai inséré la remarque faite lors de l'AG du 19/03/2014 et 18/03/2015

**Il ne faudra pas voter sur ce point**

**Au niveau du premier étage**

- J'ai inséré les modifications résultant de la décision de l'AG du 19/03/2014 concernant la conciergerie et l'appartement du premier étage

**Il ne faudra pas voter sur ce point**

**Aux étages 2 à 8**

- J'ai inséré une remarque faite lors de l'AG du 19/03/2014 concernant la conciergerie et l'appartement du premier étage

**Il ne faudra pas voter sur ce point**

**Point II : Définition des parties communes et privatives – Cas des caves supplémentaires**

- J'ai inséré, dans cette section, la définition des parties communes et privatives qui étaient dans le RGC (anciens articles 6 à 9) car elles doivent se trouver dans l'acte de base et pas dans le RGC ; et le cas des jouissances exclusives des parties communes

#### **Il ne faudra pas voter sur ces points**

#### **PARTIES COMMUNES**

- J'ai complété la définition des parties communes avec un principe de droit en matière d'interprétation dans le cadre de la copropriété.

#### **Il faudra voter sur ce point**

- J'ai modifié la définition des parties communes suite à la vente d'une partie de la conciergerie

#### **Il faudra voter sur ce point**

- J'ai indiqué que l'AG du 20/03/2013 précisait que la toiture du rez-de-chaussée était bien une partie commune générale.

#### **Il ne faudra pas voter sur ce point**

#### **PARTIES PRIVATIVES**

- J'ai inséré les cas de jouissance exclusive, énoncés à l'ancien article 9 de l'ancien RGC et chapitre IV – 4° du cahier des charges.

#### **Il faudra voter sur ce point**

- J'ai inséré le point 5 du chapitre V du cahier des charges relatif au cas des caves supplémentaires et le point caves supplémentaires repris à la page 11 de l'ancien acte de base.

#### **Il faudra voter sur ce point**

- J'ai inséré la clause relative à une cabine à haute-tension et aux caves qui étaient dans les dérogations au RGC ancienne formule.

#### **Il faudra vérifier si elle doit être maintenue ou modifiée**

### **Point III : Répartition des quotités dans le terrain et les autres parties communes de l'immeuble**

- J'ai inséré l'ancien article 10 du RGC et ai introduit les modifications légales.
- J'ai inséré la décision d'AG du 19/03/2014 de modifier les quotités.
- J'ai inséré, dans la définition des parties privatives, la décision relative aux radiateurs et vannes

#### **Il ne faudra pas voter sur ce point**

- Et le rappel fait lors de l'AG du 19/03/2014 en ce qui concerne les terrasses, balcons et cours.

### **SECTION IV : SERVITUDES**

- J'ai inséré ce titre pour reprendre les servitudes qui sont disséminées dans les statuts et qui doivent être regroupées, et qui sont des dispositions de droit réel, qui doivent figurer dans l'acte de base, mais comme elles entraînent des droits et obligations, elles doivent également figurer dans le RGC : les servitudes reprises sont :
  - Une qui figurait à l'ancien article 8 du RGC.

- Une qui figurait à l'ancien article 37 du RGC.
- Les mentions figurant à la section 2 « *conditions et charges* » Al 1 et 3 de l'ancien chapitre III de l'ancien acte de base
- Le point « canalisations » figurant à l'ancien chapitre III de l'ancien acte de base section 2 « canalisations »
- Il semblerait qu'il en faille une au niveau de l'ex-conciergerie : quelque chose a-t-il été prévu dans l'acte de vente de l'ex-conciergerie ?

**Il faudra voter sur ce point**

**SECTION V : Statuts (acte de base et règlement de copropriété) – Règlement d'ordre intérieur – Décision d'AG**

- J'ai créé cette section pour insérer les dérogations légales nouvelles relatives à son objet
- J'ai inséré le siège social de l'ACP et le numéro d'entreprise

**Il faudra voter sur ce point**

**SECTION VI : Mitoyenneté**

- J'ai créé cette section pour insérer la clause prévue à la page 9 de l'ancien acte de base (clause dérogatoire au RGC type)
- J'ai inséré les modifications résultant de la jurisprudence.

**Il faudra voter sur ce point**

**SECTION VII : Clauses du promoteur**

- J'ai repris les clauses « modifications en cours de construction », modifications d'étages ou parties d'étages « *supplémentaires* », « *conditions spéciales* » et

« locaux compteurs » figurant aux pages 11 à 13 de l'ancien acte de base (clauses dérogatoires au RGC type)

## **II. RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ (CAHPITRE III de l'ancien acte de base et ancien RGC AMELINCKX à part et ancien ROI à part, outre les décisions d'AG incorporées)**

### **- CHAPITRE I :**

### **- ARTICLE 1 :**

- J'ai inséré les nouvelles dispositions légales et repris une partie de l'article 1 de l'ancien RGC.
- J'ai reproduit le contenu de la section IV de l'acte de base puisque les servitudes, si elles sont des droits réels qui doivent figurer dans l'acte de base, sont aussi des droits et obligations qui doivent figurer dans le RGC

### **Il faudra voter sur ce point**

### **- ARTICLE 2 :**

- Il a été toiletté. Il semblerait qu'il faille prévoir une servitude de passage au niveau de l'ex-conciergerie. **QUID ?**

### **Il faudra voter sur ce point**

### **- ANCIENS ARTICLES 6 à 10 :**

- Ils ont été supprimés car ils doivent figurer dans l'acte de base.

### **Il faudra voter sur ce point**

- **ARTICLE 5 :**

- J'ai complété l'article avec des principes nouveaux de droits.

**Il faudra voter sur ce point**

- **ARTICLE 6 :**

- Il s'agit de l'ancien article 11.
- J'ai inséré des sous-titres et les dérogations prévues à l'ancien chapitre III des statuts et les dispositions prévues dans le ROI à part.
- Le point a été maintenu dans cet article. Je l'ai complété
- Les points b) à e) ont été déplacés et modifiés dans un autre article
- Les points f) et g) ont été regroupés et toilettés avec les dispositions légales nouvelles
- Le point h) a été déplacé dans un autre article
- Le point j) a été déplacé au point a)
- Le point k) a été biffé car l'AG peut toujours décider du changement dans la composition de l'immeuble, via des constructions ou des démolitions.
- Le point i) est devenu le point a) et a été complété avec les dérogations prévues dans l'acte de base et le point 5 de l'ancien ROI à part.
- La fin de l'article 6 a été biffée car elle est relative à l'arbitrage qui est interdit en matière de copropriété forcée.

**Il faudra voter sur ces points**

- **ARTICLE 12 ANCIEN :**



- Il a été déplacé infra.
- **ARTICLE 13 :**
- Il a été biffé car il est contraire à la loi.
- **ARTICLE 14 :**
- Il a été déplacé et actualisé dans le ROI nouvelle formule.
- **ARTICLES 15, 16 et 17 :**
- Ils ont été modifiés par décision de l'AG du 01/06/1992.
  - Ils ont été déplacés et actualisés dans le ROI nouvelle formule.
- **ANCIENS ARTICLES 18 à 25 :**
- Ils ont été déplacés ailleurs dans le RGC ou dans le ROI nouvelle formule et toilettés.
- **CHAPITRE III : TRAVAUX ET MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES :**
- J'ai créé ce chapitre pour insérer les articles relatifs à cette matière.
- Il faudra voter sur ce point**
- **ARTICLE 7 : TRAVAUX ET MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES**
- J'ai repris les anciens articles 11 et 12 qui doivent être biffés car ils ne sont plus conformes à la loi ou à la jurisprudence.

- J'ai inséré les dispositions légales nouvelles en insérant, pour les travaux urgents, ceux prévus comme exemples à l'ancien article 33 de l'ancien RGC.
- J'ai pris 3 types de travaux au lieu de 2, comme prévu à l'ancien article 33 de l'ancien RGC.

**Il faudra voter sur ce point**

- **ARTICLE 8 : TRAVAUX ET MODIFICATIONS AUX PARTIES PRIVATIVES :**

- J'ai créé cet article pour reprendre le contenu de l'ancien article 11 c) de l'ancien RGC

**Il faudra voter sur ce point**

- **ARTICLE 9 :**

- J'ai créé cet article pour regrouper tout ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, parties communes et privatives
- J'ai inséré l'ancien article 11 d) de l'ancien RGC.

**Il faudra voter sur ce point**

- J'ai inséré les décisions d'AG des 16/05/-1995, 31/05/-1996 et 21/05/-2008.

**Il ne faudra pas voter sur ce point**

- **ARTICLES 10 :**

- J'ai créé cet article pour exposer les dispositions nouvelles relatives à la communautarisation des travaux aux parties communes

**Il faudra voter sur ce point**

- **ARTICLE 11 :**

- Il s'agit de l'ancien article 35 de l'ancien RGC

- **CHAPITRE IV : POLICE INTERIEURE DE L'IMMEUBLE**

- **ARTICLES 12 :**

- Il s'agit de l'ancien article 1 de l'ancien ROI à part
- Il s'agit du contenu restant à insérer de l'ancien ROI à part et de l'ancien article 46 de l'ancien RGC.

**Il faudra voter sur ce point**

- J'ai inséré la décision d'AG du 28/05/1997, point 8

**Il ne faudra pas voter sur ce point**

- J'ai inséré ce qui a été acté lors de l'AG du 17/05/2006, point 10 concernant les détecteurs de fumée

**Il ne faudra pas voter sur ce point**

- J'ai inséré ce qui a été rappelé lors de l'AG du 20/03/2019.

**Il ne faudra pas voter sur ce point**

- **ARTICLES 13 :**

- Il s'agit de l'ancien article 3 de l'ancien ROI à part
- J'ai inséré les anciens articles 42, 43 et 44 de l'ancien RGC

**Il ne faudra pas voter sur ce point**

- **ARTICLES 14 :**

- Il s'agit de l'ancien article 4 de l'ancien ROI à part

- **ARTICLES 15 :**

- Il s'agit de l'ancien article 6 de l'ancien ROI à part
- J'ai inséré les décisions d'AG du 29/05/2000, point 8 et le rappel de l'AG du 19/03/2014 et du 20/04/2024

**Il ne faudra pas voter sur ce point**

- **ARTICLES 16 :**

- Il s'agit de l'ancien article 7 de l'ancien ROI à part
- J'ai ajouté des clauses pour améliorer l'efficacité de cet article.

**Il faudra voter sur ce point**

- **ARTICLES 17 :**

- Il s'agit de l'ancien article 8 de l'ancien ROI à part

- **ARTICLES 18 :**

- Il s'agit de l'ancien article 9 de l'ancien ROI à part
- Il a été complété

**Il faudra voter sur ce point**

- **ARTICLES 19 :**

- L'article 24 de l'ancien RGC est contraire à la loi. J'ai donc inséré des dispositions nouvelles dans le même esprit.
- J'ai gardé l'ancien article 11 h) de l'ancien RGC

**Il faudra voter sur ce point**

- J'ai inséré le rappel fait lors de l'AG du 22/07/2020.

**Il ne faudra pas voter sur ce point**

- **CHAPITRE V : CHARGES ET RECETTES CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE**

Ce titre correspond au point 2 de l'ancien chapitre III de l'ancien RGC

- **ARTICLE 20 :**

- Il s'agit de l'ancien article 26 de l'ancien RGC et de la première ligne de l'ancien article 27 de l'ancien ERGC.

**Il faudra voter sur ce point**

- **ANCIENS ARTICLES 21 à 30 :**

- Ils ont été biffés car ils seront repris partiellement dans le reste du RGC ou dans le ROI nouvelle formule

- **ARTICLE 21 :**

- Il s'agit de l'ancien article 31 dont une partie a été conservée, le reste étant repris infra dans le RGC.

- 

**Il faudra voter sur ce point**

- J'ai inséré la décision prise par l'AG du 02/03/1988 concernant la prise en charge des travaux de toitures du rez-de-chaussée.

**Il ne faudra pas voter sur ce point**

- J'ai inséré la décision prise par l'AG du 16/05/2007 en ce qui concerne la suppression de l'alimentation au gaz dans la résidence

**Il ne faudra pas voter sur ce point**

- **ARTICLE 22 :**

- Il s'agit de l'ancien article 32 de l'ancien RGC.
- J'ai créé des sous-titres

**Il faudra voter sur ce point**

- J'ai inséré le rappel fait lors de l'AG du 21/05/2003 concernant les consommations d'eau et les décisions prises par les AG de 2014, 2015 et 2016.

**Il ne faudra pas voter sur ce point**

- **ARTICLE 23 :**

- Il s'agit de l'ancien article 33 de l'ancien RGC.
- J'ai inséré le troisième type de réparations pour que cela soit conforme à la modification reprise à l'article 7.

**Il faudra voter sur ce point**

- **ANCIEN ARTICLE 34 :**

- Il a été repris dans les servitudes à l'acte de base et dans le RGC nouveau, supra.

- **ANCIEN ARTICLE 35 :**

- Il a été repris à l'article 11 du nouvel RGC.

- **ARTICLE 24 :**

- Il s'agit de l'ancien article 41 de l'ancien RGC.
- J'ai inséré la décision de l'AG du 20/06/2019.

**Il ne faudra pas voter sur ce point**

- **CHAPITRE VI : ASSURANCES**

- J'ai créé cet article pour reprendre les anciens articles 36 à 40 de l'ancien RGC complété la clause pour qu'elle s'applique aux cas d'occupation qui ne sont pas dans le cadre d'un bail
- J'ai complété la clause pour qu'elle soit plus efficace

**Il faudra voter sur ce point**

- **ARTICLE 25 :**

- Il s'agit de l'ancien article 36 de l'ancien RGC.

- **ARTICLE 26 :**

- Il s'agit de l'ancien article 37 de l'ancien RGC.
- J'ai supprimé la partie obsolète
- J'ai inséré la décision (point 5) de l'AG du 07/06/1990. On ne précise pas s'il s'agit de la franchise légale ou conventionnelle ; on dit seulement : « AR autorise la compagnie d'exiger de l'ACP une franchise »
- Je comprends qu'il s'agit de la franchise légale : **il faudrait vérifier**
- De même, pour le premier point, je comprends que cela vise les sinistres communs et privés ; et, pour le point 2, les sinistres aux communs

**Il faudra voter qu'il s'agit bien de cela.**

- **ARTICLE 27 :**

- Il s'agit de l'ancien article 38 de l'ancien RGC.

- **ARTICLE 28 :**

- Il s'agit des anciens articles 39 et 23 de l'ancien RGC.
- Les parties qui pouvaient être conservées l'ont été, le reste étant toiletté en considération de la législation actuelle



**Il ne faudra pas voter sur ces points**

- **ARTICLE 29 :**

- Il s'agit de l'ancien article 40 de l'ancien RGC.
- J'ai inséré une disposition figurant dans l'ancien chapitre III – section 2 de l'acte de base

**Il faudra voter sur ces points**

- **ANCIENS ARTICLES 41 à 44 :**

- Ils ont été insérés supra dans le RGC.

- **ANCIEN ARTICLE 45 :**

- Il a été inséré dans le ROI nouvelle formule s'agit de l'ancien article 37 de l'ancien RGC.
- J'ai supprimé la partie obsolète

**Il faudra voter sur ce point**

- **ANCIEN ARTICLE 46 :**

- Il a été inséré sous le titre du nouveau Chapitre IV du nouvel RGC.

- **CHAPITRE VII : PROVISIONS POUR LES FRAIS ET HONORAIRES JUDICIAIRES ET EXTRA-JUDICIAIRES, HONORAIRES ET DEPENS**

- J'ai créé ce titre pour insérer l'article 30 reprenant les dispositions légales.

**Il faudra voter sur ce point**

- **CHAPITRE VIII : Cessions entre vifs et transferts pour cause de mort**

- J'ai créé ce titre pour insérer l'article 31 reprenant les dispositions légales.
- Je propose que, lors des passations d'actes notariés de vente concernant les biens, il soit précisé que, pour la clôture-scission annuelle postérieure à la vente, il soit retenu provisionnellement une somme équivalente à 3 mois de provision.

**Il faudra voter sur ce point**

- **CHAPITRE IX : CHAPITRE IX – Contentieux – Actions en justice**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer l'article 32 reprenant les dispositions légales ; le point p reprend l'ancien chapitre V de l'ancien RGC (anciens articles 47 et 48) qui a été remanié pour être conforme à la loi.

**Il faudra voter sur ce point**

- **Chapitre X – Solidarité pour le paiement des charges**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer l'article 33 reprenant les dispositions légales dont le champ d'application a été étendu.

**Il faudra voter sur ce point**

- **Chapitre XI – Clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues**

- J'ai créé cet article pour insérer l'article 34 qui reprend une proposition de clauses, dont l'existence est imposée par la loi, tout en insérant les clauses déjà prévues dans l'ancien article 31 de l'ancien RGC, en les améliorant pour tenir

compte de la jurisprudence et en supprimant ce qui n'était plus conforme à la loi ou n'était plus appliqué, comme les envois de décomptes particuliers trimestriels

**Il faudra voter sur ce point**

- J'ai inséré la décision d'AG du 20/03/2024 concernant le passage de charges réelles en charges provisionnelles, trimestrielles.

**Il ne faudra pas voter sur ce point**

- **Chapitre XI– Divers**

- J'ai créé cet article pour insérer l'article 35 reprenant une disposition légale

**Il faudra voter sur ce point**

**III. ROI NOUVELLE FORMULE**

- J'ai inséré les dispositions spécifiques de la Résidence dans le ROI édité par le syndic.

**Il faudra voter sur ce point**

- **AG :**

- J'ai inséré la quinzaine pour tenir l'AGO (point c)

**Il ne faudra pas voter sur ce point**

- Convocations (point d) : je n'ai pas repris le concept de jour franc

**Il faudra voter sur ce point**

- Montant de marchés (point f) : j'ai repris ce qui avait été décidé en AG

**Il ne faudra pas voter sur ce point**

- Pouvoirs du syndic (point i)
  - 9° : j'ai inséré des modalités de consultation des documents à caractère non privé, chez le syndic

**Il faudra voter sur ce point**

- 10° : j'ai inséré celui relatif au DIU décidé en AG

**Il ne faudra pas voter sur ce point**

- - J'ai inséré les pouvoirs spécifiques du syndic, découlant de l'ancien RGC.
  - J'ignore s'il faut maintenir celui de tenir un registre pour toute une série d'incident

**Il faudra prendre position sur ce point**

- J'ai complété par une clause pour que le mandat de syndic soit plus efficace

**Il faudra voter sur ce point**

- Concierge : j'ai créé ce § pour pouvoir reprendre le contenu de l'ancien article 45 de l'ancien RGC qui a été toiletté

En effet, il n'y a pas de concierge, mais il pourrait y en avoir un.

**Il faudra voter sur ce point**