

# NOTES CONCERNANT LA RESIDENCE « FRERES ORBAN 4 »

---

## REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

### - **Chapitre I – Article 2 – Règlement d'ordre intérieur**

Il ne s'agit pas d'un vrai règlement d'ordre intérieur puisqu'il contient des dispositions qui doivent figurer dans le règlement général de copropriété. En conséquence, il se verra appliquer les dispositions en matière de règlement général de copropriété notamment les règles en matière d'opposabilité.

Nous avons cependant inséré les clauses à respecter si l'assemblée générale devait décider de créer un vrai règlement d'ordre intérieur, c'est-à-dire ne comprenant que des éléments de détail.

### - **Article 17**

**Nous devons insérer la quinzaine durant laquelle l'assemblée générale statutaire doit se tenir.**

### - **Article 28 ter – Commissaire aux comptes**

Le règlement général de copropriété doit reprendre les pouvoirs du commissaire aux comptes.

Nous avons inséré une clause y afférente.

**Il faudra faire voter sur ce point**

### - **Article 57**

Nous avons supprimé la référence à l'astreinte conventionnelle car il ne peut y avoir que des astreintes judiciaires : nous avons remplacé par le concept de dommages et intérêts et inséré une clause permettant au syndic de décider seul d'aller en justice pour obtenir l'éloignement définitif de l'animal causant problème, sous peine d'une astreinte judiciaire le cas échéant.

**Il faudra faire voter sur ce point**

### - **Article 71**

Nous avons modifié la disposition pour distinguer les hypothèses où le syndic peut décider seul d'aller en justice de celles où il doit obtenir l'autorisation a priori ou a posteriori de l'assemblée générale.

En ce qui concerne les premières, il s'agit des violations aux statuts, des violations de décisions d'assemblées générales et pour récupérer les sommes réclamées et restées impayées.

**Il faudra faire voter sur ce point**

- **Article 73**

Nous avons modifié la disposition pour qu'elle soit conforme aux modifications introduites à l'article 71.

**Il faudra faire voter sur ce point**

- **Article 83**

Nous avons supprimé les dispositions afférentes à l'arbitrage qui est interdit en matière de copropriété forcée.

- **Article 84 – Solidarité**

Nous avons inséré une clause créant la solidarité entre les indivisaires, les titulaires de droits réels démembrés, voire les hypothèses mixtes des deux, par rapport aux sommes qui leur sont réclamées.

**Il faudrait faire voter sur ce point**