

## NOTES CONCERNANT LA RESIDENCE « LULLI LUTECE »

---

### ACTE DE BASE

#### - Chapitre IV O. Conciergerie

\* Puisqu'il n'y a pas de conciergerie, nous avons supprimé cette disposition.

\* Tableau des quotités – alinéa 2 de la remarque

Nous avons supprimé les dispositions afférentes à l'hypothèse de non réalisation de la rampe d'accès puisqu'il était indiqué manuscritement que la rampe avait été réalisée.

#### - Chapitre V – Règles relatives à la vente des biens privatifs à construire

Nous n'avons pas relu ces dispositions car elles sont sans intérêt.

#### - Chapitre VI

\* A) – Statut réel

Nous avons supprimé la référence aux assemblées générales « *de tous les copropriétaires* ». En effet, il ne peut y avoir que ce type d'assemblée générale en l'espèce puisqu'il n'y a qu'un seul jeu de statuts qui a été transcrit ayant une seule personnalité juridique de copropriétaires se regroupant en une seule assemblée générale.

Il ne peut y avoir d'assemblée générale pour les différentes entités puisqu'il n'y a pas eu de statuts distincts dûment transcrits.

\* B) – 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 suivra le sort du règlement général de copropriété notamment les règles en matière d'opposabilité.

Nous avons cependant les clauses à respecter si l'assemblée générale des copropriétaires décidait de créer un vrai règlement d'ordre intérieur.

## REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

### - Article 16

Nous avons supprimé la deuxième phrase du § 2 et le § 3 car il n'y a qu'une seule copropriété, à savoir le complexe. Il ne peut donc y avoir deux syndicats et deux assemblées.

### - Article 18

#### \* § 2

Nous l'avons supprimé car il n'y a qu'une seule copropriété, à savoir le complexe. IL ne peut donc y avoir deux syndicats et deux assemblées générales.

#### \* § 5

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

### - Article 20ter – Commissaire aux comptes

Les statuts doivent reprendre les pouvoirs du commissaire aux comptes.

Nous avons inséré une clause y afférente.

**Il faudra faire voter sur ce point**

### - **Article 43 – b) Sinistre total**

Nous avons supprimé les dispositions qui prévoient que les copropriétaires ayant voté en faveur de la reconstruction totale peuvent acquérir les biens de ceux qui s'y sont opposés. En effet, les règles en matière de reconstruction totale ont changé puisque l'unanimité des voix est nécessaire.

Dès lors, la clause supprimée n'a plus de raison d'être.

### - Article 51 - § 1

Nous avons supprimé les dispositions contraires à l'ordre public en matière de baux.

- **Article 64**

\* g)

Nous avons distingué les hypothèses où le syndic peut décider seul d'aller en justice de celles où il doit demander l'autorisation a priori ou a posteriori de l'assemblée générale.

En ce qui concerne les premières, il s'agit des cas de violation des statuts et de décisions d'assemblées générales, et pour récupérer les sommes réclamées et non payées.

**Il faudra faire voter sur ce point**

\* h)

Nous avons modifié la finale pour que le syndic n'ait pas à demander l'accord du conseil de copropriété.

**Il faudra faire voter sur ce point**

\* i)

Nous avons modifié l'article pour tenir compte de la modification du point g)

**Il faudra faire voter sur ce point**

- **Article 66**

Nous avons supprimé les dispositions contraires à l'ordre public et n'avons pas inséré la décision prise lors de l'assemblée générale du 29 avril 1998 prévoyant outre une pénalité de 15 %, un intérêt conventionnel de retard de 12 %. En effet, le maximum autorisé, en combinant économiquement parlant, la pénalité et l'intérêt, qui sont juridiquement différents, est de 12 %. Nous n'avons donc gardé que 0,5 % par quinzaine, soit 12 % l'an.

**Il faudra faire voter sur ce point**

- **Article 73 – Solidarité**

Nous avons inséré une clause afférente à 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 faudra faire voter sur ce point**