

NOTE CONCERNANT LA RESIDENCE MERCURE,
Quai de l'Ourthe, 43, à 4020 Liège 2

PREAMBULE

- La loi du 18 juin 2018 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 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.
- Par contre, une partie de la numérotation du code civil ayant été changée, j'ai les corrections à chaque fois que c'était utile
- La nouvelle dénomination de la conservation des hypothèques apparaît à plusieurs reprises

Il faudra voter sur ces points

- Je suis repartie du projet de coordination préparé en 2014, non voté en AG
- **ACTE DE BASE :**
- **REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE**

- J'ai toiletté le titre pour tenir compte des modifications légales insérées concernant l'acte de base, le RGC et le ROI

Il faudra voter sur ces points

- **DESCRIPTION**

- J'ai toiletté le titre pour tenir compte des définitions des parties communes et privatives, insérées dans ce chapitre
- Insertion de la définition des parties communes, ancien article 2 de l'ancien RGC, qui a été toiletté pour être complet
- Insertion de la définition des parties privatives, ancien article 3 de l'ancien RGC et du 1er§ de l'ancien article 4 de l'ancien RGC

Il faudra voter sur ces points

- J'ai inséré la décision prise lors de l'AG du 5.5.1998 concernant la cheminée coin living de l'appartement 014

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **PREMIERE OPERATION**

- **Réserve de mitoyenneté :**

J'ai référé la doctrine et la jurisprudence qui rendent caduques les clauses reprises dans l'acte de base initial

Il faudra voter sur ce point

- **DEUXIEME OPERATION**

- **Remarques :**

- Rmq1/ : elle a été toilettée pour insérer des éléments venant de l'ancien article 10 de ancien RGC et elle a été complétée pour tenir compte des modifications légales
- **Modifications des plans :**

J'ai inséré les modifications légales depuis les statuts initiaux

Il faudra voter sur ces points

- QUATRIEME OPERATION

- La référence aux lois modificatives a été faite

Il faudra voter sur ce point

- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

- Il a été déplacé par ailleurs dans l'acte de base

Il faudra voter sur ce point

- SERVITUDES

- J'ai inséré dans ce même chapitre les servitudes qui étaient reprises quel que soit l'endroit où elles se trouvent: il est en effet important de les centraliser pour plus de facilité ; de la même manière que les servitudes sont des droits réels qui doivent figurer dans l'acte de base, elle doivent également être regroupées dans le RGC , cette-fois ci, car ce sont également des droits et obligations des occupants, et comme telles, elles doivent figurer dans le RGC et être regroupes, toujours pour la facilité la lecture en étant regroupées
- J'ai donc repris deux clauses reprises après l'identification des parties et l'ancien article 41 de l'ancien RGC

Il faudra voter sur ces points

- J'ai complété les dispositions avec une décision prise lors de l'AG du 25.4.1994 concernant les clés en cas d'absence

Il ne faudra pas voter sur ce point

- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

- Article 1

- J'ai toiletté le texte pour qu'il soit conforme à la loi
- J'ai inséré un § pour insérer dans un même endroit au sein du RGC toutes les servitudes, quel que soit l'endroit où elles se trouvent: il est en effet important de les centraliser pour plus de facilité ; de la même manière que les servitudes sont des droits réels qui doivent figurer dans l'acte de base, elle doivent également être regroupées dans le RGC , cette-fois ci, car ce sont également des droits et obligations des occupants, et comme telles, elles doivent figurer dans le RGC et être regroupées, toujours pour la facilité la lecture en étant regroupées

Il faudra voter sur ces points

- J'ai complété les dispositions avec une décision prise lors de l'AG du 25.4.1994 concernant les clés en cas d'absence

Il ne faudra pas voter sur ce point

- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

- Il a été déplacé par ailleurs dans l'acte de base

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE II**

- **Anciens articles 2, 3 et partie de 4**

- Ils ont été déplacés dans l'acte de base où ils doivent figurer

Il faudra voter sur ce point

- **Article 3**

- J'ai inséré dans le texte des dispositions légales nouvelles

Il faudra voter sur ce point

- **Article 4**

- J'ai modifié le texte pour qu'il vise toutes les hypothèses et ai inséré une partie de l'ancien article 15 de l'ancien RGC

Il faudra voter sur ce point

- **Article 5**

- J'ai modifié le texte pour viser toutes les hypothèses

Il faudra voter sur ce point

- J'ai inséré la décision prise lors de l'AG du 3.4.1992 concernant les châssis et les portes palières

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **Article 6**

- J'ai inséré le texte d'une disposition légale peu connue relative à la communautarisation des travaux aux parties privatives

Il faudra voter sur ce point

- **Article 8**

- J'ai toiletté le texte pour qu'il soit conforme à la loi
- J'ai inséré les dispositions légales nouvelles

Il faudra voter sur ces points

- **Article 9**

- J'ai toiletté le texte pour qu'il soit conforme aux appellations actuelles

Il faudra voter sur ce point

- **Chapitre III**

- Il s'agit de l'ancienne section V de l'ancien chapitre II de l'ancien RGC

Il faudra voter sur ce point

- **Chapitre IV**

- Il s'agit de l'ancien chapitre III
- Le titre a été toiletté pour être conforme à son contenu et au nouveau sens donné au R.O.I.

Il faudra voter sur ce point

- **Article 12**

- L'article a été toiletté pour être conforme aux modifications légales

Il faudra voter sur ce point

- **Article 20**

- L'article a été toiletté pour introduire la nouvelle locution qui a remplacé celle de
« *bon père de famille* »

Il faudra voter sur ce point

- **Article 21**

- L'article a été toiletté pour introduire la nouvelle locution qui a remplacé celle de
« *bon père de famille* »
- Il a été aussi toiletté pour tenir compte de toutes les hypothèses et être plus efficace

Il faudra voter sur ces points

- J'ai inséré la décision d'AG du 25.4.1994 concernant les assurances à contracter par les occupants

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **Article 22**

- L'article a été toiletté pour être plus efficace et tenir compte des modifications légales

Il faudra voter sur ce point

- **Section VI**

- J'ai créé cette section pour insérer le contenu de l'ancien R.O.I. à part
- Un titre a été donné à cette section
- Le préambule a été toiletté pour être conforme à la loi

Il faudra voter sur ces points

- **Article 24**

- J'ai intégré la nouvelle locution qui a remplacé celle de « *bon père de famille* »

Il faudra voter sur ce point

- **Articles 27 et 28**

- Il a été toiletté pour être conforme à la loi

Il faudra voter sur ces points

- **Article 30**

- J'ai inséré la décision prise lors de l'AG du 3.4.1992

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **Articles 36 et 38**

- J'ai toiletté le texte pour rendre anonyme le nom de la société qui relève les décompteurs et qui nettoie

- Article 38 : il s'agit de l'ancien article de l'ancien R.O.I. à part, qui a été complété avec les anciens articles 31 et 32 de l'ancien RGC

Il faudra voter sur ces points

- **Chapitre V**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer l'ancienne section III de l'ancien chapitre II de l'ancien RGC

Il faudra voter sur ce point

- **Article 40**

- Le texte a été toiletté pour tenir compte des changements légaux de majorité

Il faudra voter sur ce point

- **Article 41**

- J'ai inséré les décisions d'AG des 23.4.1996 et 24.4.1997 concernant les consommations d'eau privative : je suppose qu'elles sont toujours d'actualité

Il ne faudra pas voter sur ces points

- **Article 50**

- J'ai complété le titre pour tenir compte des comptes de gestion : fonds de roulement et fonds de réserve
- Le texte a été toiletté pour tenir compte des changements légaux nouveaux relativement aux comptes de gestion

Il ne faudra pas voter sur ces points

- **Article 55**

- Le texte a été toiletté pour tenir compte des changements légaux

Il faudra voter sur ce point

- **Ancienne section VI**

- Elle est devenue le pt H et le titre a été revu

Il faudra voter sur ce point

- **Chapitre VI**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer l'article 62

Il faudra voter sur ce point

- **Chapitre VII**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer l'article 63 qui constituait avant l'ancien article 75
- Le texte a été revu pour être plus efficace et le titre a été changé

Il faudra voter sur ces points

- **Chapitre VIII**

- J'ai modifié le titre pour qu'il soit conforme aux modifications de texte

Il faudra voter sur ce point

- **Ancien article 76**

- J'ai supprimé ce texte car il est contraire à la loi en matière de copropriété

Il faudra voter sur ce point

- **Article 64**

- J'ai toiletté ce texte pour tenir compte des modifications légales en matière de copropriété

Il faudra voter sur ce point

- **Article 66**

- J'ai toiletté ce texte pour qu'il soit plus efficace et pour qu'il soit conforme à ce que la jurisprudence accepte

Il faudra voter sur ce point

- **Chapitre IX**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer un article 67 tenant compte des dispositions légales en matière de cession entre vifs ou à cause de mort

Il faudra voter sur ce point

- **Chapitre X**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer un article 68 tenant compte des dispositions légales en matière d'honoraires et frais en cas de procédure judiciaire

Il faudra voter sur ce point

- **Chapitre XI**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer un article 69 : j'ai complété le texte légal pour viser toutes les hypothèses en matière de la solidarité des paiements

Il faudra voter sur ce point

- **Chapitre XII**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer un article 70 reprenant les dispositions légales nouvelles relatives aux clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues ; les dispositions anciennes ont été maintenues dans la mesure du possible et les ai toilettées pour qu'elles soient conformes à la loi

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE XIII**

- J'ai repris les dispositions nouvelles qui ont été insérées dans les articles 71 et 72
- J'ai toiletté l'ancien article 89 pour qu'il soit conforme à la loi

Il faudra voter sur ces points

RÈGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ADK a préparé un projet (rouge) de R.O.I contenant ce que la loi impose : **il faudra voter sur ce contenu** et aussi sur les points pour lesquels il manque une décision d'AG :

J'ai inséré les spécificités de la résidence, sur lesquelles **il ne faudra pas voter sauf ce qui est dit ci-après :**

Spécificités, (noir) à savoir :

- **Quinzaine du mois à déterminer pour la tenue de l'AG ordinaire : pas voter**
- Le montant à partir duquel la mise en concurrence doit jouer : pas voter
- La durée de l'exercice comptable : pas voter
- Les pouvoirs du syndic en l'espèce : ils ont été toilettés pour qu'ils soient : pas voter, sauf sur un point
- Les spécificités des commissaires aux comptes : ils sont 2 et l'année de gestion commençant le premier janvier pour finir le trente et un décembre, le syndic sera tenu de présenter son bilan aux commissaires aux comptes au plus tard le trente et un janvier de l'année qui suit sa clôture : pas voter

Il faut s'interroger sur la question de savoir si l'obligation pour le syndic de présenter son bilan aux commissaires aux comptes au plus tard le trente et un janvier de l'année qui suit sa clôture, est toujours d'actualité

- Les spécificités du conseil de copropriété : pas voter

A voter

- Les modalités de consultation des documents et informations à caractères non privé : il faudra voter et déterminer
- Les spécificités (durée, modalités de renom...) du contrat de syndic : il faudra intégrer ces points, mais il ne faudra pas voter dessus
- Le nombre de devis à lever quand est atteint le montant à partir duquel il faut faire jouer la concurrence : pas voter
- Un pouvoir spécifique du syndic : à voter car il améliore la gestion de l'ACP ; j'ai noté que lors de l'AG de 2015 et de 2017, les copropriétaires avaient rejeté cette extension de pouvoir du syndic

Je tiens à préciser que cette extension n'en était pas une puisqu'elle figurait à l'ancien article 75 de l'ancien RGC concernant les clauses pénales.

Cet article était libellé comme suit et il est actuellement repris à l'article 63 du RGC avec une extension proposée au R.O.I nouvelle formule et décisions d'AG pour qu'il soit plus efficace.

« En cas d'inexécution d'une stipulation quelconque de l'acte de base, ~~et du présent règlement de copropriété,~~ du R.O.I. ou des décisions d'AG, le syndic adressera une mise en demeure par envoi recommandé à La Poste, au propriétaire défaillant qui devra exécuter dans les huit jours de la date d'envoi de la sommation précitée.

Le syndic a le pouvoir de décider d'aller en justice si nécessaire : ~~Le propriétaire~~ le défaillant, propriétaire ou occupant temporaire ou non, sera assigné, poursuite et diligences du syndic en fonction, à qui un pouvoir irrévocable est conféré par les présentes

Dans le cas où l'inexécution précitée donnerait lieu à une action judiciaire, il sera dû par le propriétaire défaillant, de plein droit et sans autre mise en demeure que la sommation précitée, une somme de 24,79 € par infraction à titre de dommages intérêts conventionnels forfaitaires et irréductibles qui seront considérés comme recette commune. »