NOTE CONCERNANT LA RESIDENCE « OUPEYE», rue d'Oupeye, 10-12, à 4342 Awans

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 apparait à plusieurs reprises

- Il faut indiquer le numéro du siège de l'ACP : il y a en l'espèce 2 numéros de police :10 et 12; il va falloir choisir le 10 ou le 12

Il faudra voter sur ces points

- **ACTE DE BASE**

- **TITRE 2**

- **CHAPITRE 2**

*J'ai inséré la modification insérée dans la coordination de 2016

*J'ai inséré les modifications intervenues depuis la coordination de 2016 :

- J'ai inséré le numéro BCE

- Il faut indiquer le numéro du siège de l'ACP : il y a en l'espèce 2 numéros de police :10 et 12; il va falloir choisir le 10 ou le 12

Il faudra voter sur ces points

- **TITRE 3**

- **CHAPITRE 1**

- **REMARQUE GENERALE RELATIVE A LA DIVISION EN PARTIES PRIVATIVES OU COMMUNES**

*J'ai complété pour viser toutes les hypothèses

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE III**

* J'ai inséré les modifications découlant de la loi du 18.6.2018, en l'espèce l'article 3.85 §2 du Code civil)

* J’ai modifié des dispositions, datant des statuts initiaux, pour tenir compte des modifications légales

<u>Il faudra voter sur ces points</u>

- **<u>CHAPITRE IV - SERVITUDES</u>**

* J’ai supprimé la référence au servitude « *du père de famille* » pour la remplacer par la locution nouvelle de « *propriétaire* »

*J’ai inséré l’ancien article 22 de l’ancien RCG car toutes les servitudes doivent être regroupées ; or, ce sont des droits réels qui doivent donc figurer dans l’acte de base, mais également des droits et obligations des occupants, qui doivent donc figurer dans le RGC ; cela explique pourquoi, il y a un chapitre servitudes tant dans l’acte de base que dans le RGC

*J’ai inséré la servitude relative à l’hypothèse où l’option de la zone arrière serait levée

<u>Il faudra voter sur ces points</u>

- **<u>CHAPITRE V</u>**

*J’ai inséré le contenu du pt 3 de l’AG du 25.9.2013

* J’ai inséré le contenu du pt 6 a / de l’AG du 25.9.2013

<u>Il ne faudra pas voter sur ces points</u>

- **TITRE IV**

  *Il est supprimé car les dispositions ont été retravaillées et se trouvent en amont de l'acte de base

  Il faudra voter sur ces points

- **TITRE VI : il devient le TITRE V**

  *Une série de dispositions ont été supprimées car elles n'étaient plus à jour et devaient figurer dans le RGC, voire dans le R.O.I.

  Il faudra voter sur ce point

- **REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE**

- **CHAPITRE I**

  *Son contenu a été supprimé, car il doit dorénavant figurer dans le R.O.I., et il a été remplacé par ce qui doit y figurer

  Il faudra voter sur ce point

- **Article 1 :**

  *J'ai inséré ce qui doit y figurer pour être conforme à la loi

  Il faudra voter sur ce point

- **Article 2:**

*J'ai créé cet article pour y reprendre toutes les dispositions relatives aux servitudes, qu'elles figurent dans l'acte de base ou dans le règlement général de copropriété : en effet, ce sont des droits réels qui doivent donc figurer dans l'acte de base, mais également des droits et obligations des occupants, qui doivent donc figurer dans le RGC ; cela explique pourquoi, il y a un chapitre servitudes tant dans l'acte de base que dans le RGC

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE II : il s'agit de l'ancien chapitre V de l'ancien RGC**

- **Article 3** : il s'agit de l'ancien article 34 de l'ancien RGC

*J'ai inséré la nouvelle locution qui remplace le concept de « *bon père de famille* » et ai complété le contenu de cet article pour tenir compte de dispositions légales nouvelles

Il faudra voter sur ce point

- **Article 4 :**

*J'ai modifié le contenu de cet article pour tenir compte des modifications légales et viser toutes les hypothèses

*Pour les travaux urgents, j'ai inséré le contenu de l'ancien article 21 -1/ al 2 de l'ancien RGC

Il faudra voter sur ce point

- **Article 5**

  - J'ai inséré la locution qui remplace celle de « *bon père de famille* »

  - J'ai rectifié l'alinéa 2 pour qu'il soit conforme à la loi actuelle

  Il faudra voter sur ces points

- **Article 8**

  - J'ai créé cet article pour insérer une disposition nouvelle relative à la communautarisation des travaux privatifs

  Il faudra voter sur ce point

- **PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES**

  * J'ai créé ce sous-titre pour pouvoir insérer l'article 11 qui a été remanié pour viser tous les cas d'espèce

  Il faudra voter sur ce point

- **Article 11**

  *J'ai modifié l'ancien article 39 de l'ancien RGC pour pouvoir le modifier pour viser tous les cas d'espèce

  Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE III :**

  *Il s'agit de l'ancien chapitre 2 de l'ancien R.O.I.

<u>Il faudra voter sur ce point</u>

- **<u>Article 12</u>**

*Il s'agit de l'ancien article 2 de l'ancien R.O.I.

* J'ai inséré la locution qui remplace celle de « *bon père de famille* »

<u>Il faudra voter sur ce point</u>

- **<u>Article 13</u>**

*Il s'agit de l'ancien article 3 de l'ancien R.O.I.

* J'ai modifié ls dispositions pour qu'elles soient plus efficaces

<u>Il faudra voter sur ce point</u>

- **<u>Article 15</u>**

* J'ai inséré le rappel fait lors de l'AG du 27.9.2016 au pt 3

<u>Il ne faudra pas voter sur ce point</u>

- **<u>Article 17</u>**

*J'ai supprimé le concept « *d'amende* », qui en l'espèce serait une *amende civile*, ce qui est interdit, pour le remplacer par le concept plus neutre de « *somme* »

Il faudra pas voter sur ce point

- **Article 19**

*J'ai modifié les dispositions pour qu'elles soient plus efficaces

Il faudra voter sur ces points

*J'ai inséré ce qui a été acté lors de l'AG du 27.9.2016

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **CHAPITRE IV :**

*Il s'agit de l'ancien chapitre 3 de l'ancien R.O.I.

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE V :**

*Il s'agit de l'ancien chapitre 4 de l'ancien R.O.I.

Il faudra voter sur ce point

- **Article 22**

*J'ai modifié un alinéa pour que toutes les hypothèses soient visées

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE VI :**

*Il s’agit de l’ancien chapitre 2 de l’ancien R.G.C..

Il faudra voter sur ce point

- **Articles 27 et 28**

*J’ai modifié le texte pour qu’il soit conforme à la loi

Il faudra voter sur ce point

- **Article 32**

*J’ai modifié le texte pour ne garder que 3 types de réparation car le reste a déjà été repris dans un autre article

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE VII :**

*Il s’agit de l’ancien chapitre 3 de l’ancien R.G.C..

Il faudra voter sur ce point

- **Article 34**

*J’ai intégré la période de l’exercice comptable qui n’est pas habituelle : décision d’AG du 28.9.2017

Il ne faudra pas voter sur ce point

*J'ai supprimé le 3ème alinéa car il apparaît dans une autre disposition

Il faudra voter sur ce point

- **Article 36**

*J'ai intégré la décision prise lors de l'AG du 25.9.2013 concernant le fonds de réserve : à partir de l'exercice comptable 2013/2014, il y a un fonds de réserve pour chaque Bloc A et B

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **Articles 26 et 27 de l'ancien RGC**

*Ils ont été supprimés car ils sont mis par ailleurs dans le RGC

Il ne faudra pas voter sur ces points

- **Article 38**

*J'ai modifié le taux pour qu'il soit conforme à ce qui proposé à l'article 46

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE VIII:**

*C’est l’ancien chapitre VI

- **Articles 46 et 47 de l’ancien RGC**

*Ils ont été supprimés car ils sont mis dans le R.O.I.

Il faudra voter sur ces points

- **CHAPITRE IX**

*C’est l’ancien chapitre VII

- **Article 44**

*J’ai inséré un nouvel article 44 pour intégrer les dispositions nouvelles en matière de dépens

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE X**

*J’ai créé ce chapitre pour pouvoir insérer un nouvel article 45

Il faudra voter sur ce point

- **Article 45**

*J’ai inséré ce nouvel article pour intégrer les dispositions nouvelles en matière de solidarité de paiement par rapport aux charges , dispositions que j’ai améliorées

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE XI : CLAUSES ET SANCTIONS EN CAS DE NON PAIEMENT DES SOMMES DUES**

*J’ai créé ce chapitre pour insérer l’article 46 qui reprend partiellement le contenu des anciens articles 28 et 27 de l’ancien RGC

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE XII:CESSIONS ENTRE VIFS ET A CAUSE DE MORT**

*J’ai créé ce chapitre pour insérer l’article 47 qui reprend des dispositions légales nouvelles

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE XIII:CONTENTIEUX – ACTION EN JUSTICE**

*J’ai créé ce chapitre pour insérer l’article 48 qui reprend des dispositions légales nouvelles

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE XIV:CONTENTIEUX – ACTION EN JUSTICE**

*J'ai créé ce chapitre pour insérer les articles 49 et 50 qui reprennent des dispositions légales nouvelles

Il faudra voter sur ces points

- **ANCIEN CHAPITRE VII:RECOURS EN JUSTICE**

*Il a été supprimé parce que son contenu a été mis à l'article 53 RGC

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE XV**

*Il a été créé pour insérer l'ancien article 51 de l'ancien RGC

Il faudra voter sur ce point

RÈGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

A. J'ai inséré les spécificités de la copropriété, dans le R.O.I. rédigé par ADK :

A savoir :

- La quinzaine de l'AGO : il ne faudra pas voter sur ce point

- J'ai inséré les dates de début et de fin de l'exercice comptable car elles ne sont pas classiques : il va du 1.9 au 31.8 : il ne faudra pas voter sur ce point

- Je n'ai pas trouvé dans les PV d'AG le montant à partir duquel la concurrence doit jouer, ni le nombre de devis à lever à partir de ce moment :

il faudra voter sur ces points sauf si cela a déjà été décidé lors d'AG dont les PV ne m'ont pas été communiqués

- 3000€ AG du 29/09/2010

- J'ai inséré les pouvoirs spécifiques du syndic, en considération de ce qui est prévu pour la résidence : il ne faudra pas voter sur ce point sauf en en ce qui concerne le montant de contentieux (hors récupération de sommes et violation des dispositions de l'acte de base, RGC, ROI et décisions d'AG) , pour lequel il est indiqué qu'il faut l'accord de l'AG : je pense qu'il faut majorer le montant actuel de 123,95 €

B. J'ai indiqué la nouvelle dénomination du « *bon père de famille* » : il faudra voter sur ce point