

NOTE CONCERNANT LA RESIDENCE PANORAMA SUD,

rue de Grivegnée, 4 à 14, 4030 GRIVEGNEE

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 va falloir déterminer un seul numéro de police pour le siège social de l'ACP : ce sera l'un des numéros puisqu'actuellement il est référé 4 à 14

Il faudra voter sur ces points

- Je suis repartie du projet de coordination préparé, mais qui n'avait pas été voté en AG et il a été remanié autant que nécessaire

- **ACTE DE BASE :**
- **II**
 - J'ai inséré les modifications résultant des actes des 12.3.1971 et 5.11.1974, et toiletté le texte pour qu'il soit lisible
 - J'ai inséré une remarque concernant les magasins et une concernant les studios

Il faudra voter sur ces insertions et toilettages

- **III**
 - J'ai créé ce chapitre pour insérer les spécificités et modifications légales afférentes aux statuts (acte de base et RGC) et R.O.I. ; le siège social et le numéro d'entreprise ayant été insérés
 - En ce qui concerne le siège social, il va falloir choisir un numéro postal unique car actuellement ils sont plusieurs : de 4 à 14

Il faudra voter sur ces points

- **IV**
 - Il s'agit de l'ancien pt III
 - J'ai inséré un commentaire résultant de l'acte modificatif du 12.3.1971

Il faudra voter sur ce point

- **V PLANS**
 - J'ai créé ce chapitre pour insérer les titres : les plans

- J'ai retracé les historiques des plans depuis les statuts initiaux jusqu'à l'acte modificatif du 5.11.1974

Il faudra voter sur ces points

- **VI DESCRIPTION**

- J'ai tenu compte des modifications des actes de base initial et modificatifs, et des actes de vente en la possession, soit ceux afférents aux biens A02D, A02G, B02D, B02G, C02G, C02D, D02D et D02G
- J'ai inséré dans ce chapitre les contenances figurant dans le chapitre VIII division de la résidence
- Les spécificités et problèmes sont repris en rouge ou en jaune

Il faudra examiner ces points et voter le cas échéant

- **VII**

- Le titre a été complété pour tenir compte également de l'hypothèse de l'augmentation du nombre d'étages, qui est également figurée dans ce chapitre
- J'ai inséré les modifications légales

Il faudra voter sur ces points

- **VIII**

- Le titre a été complété pour tenir compte des définitions des parties communes et privatives, qui figuraient dans le RGC et qui doivent être dans l'acte de base

- Le § contenance approximative de chaque bien a été supprimé pour être inséré dans la description des biens
- Le § quotités a été modifié en tenant compte de celles reprises dans :
 - l'acte de base dressé par Maître Léon DOYEN, Notaire à Liège le 18 janvier 1971,
 - l'acte de base modificatif dressé par Maître Léon DOYEN, Notaire à Liège le 12 mars 1971, lequel a ajouté le niveau du 2^{ème} sous-sol qui comprend un studio.
 - l'acte de base modificatif dressé par Maître Michel KLEINERMANN, Notaire à Liège le 5 novembre 1974, lequel a modifié la description des blocs C, D, E et F,
 - ainsi que les actes de vente des appartements du 2^{ème} étage des blocs A, B, C D
- J'ai inséré un § III relatif à la définition des parties communes : il s'agit de l'ancien :
 - article 5 de l'ancien RGC ; le texte a été complété pour être complet
 - J'ai inséré la décision d'AG du 6.3.1992 concernant le local vide-poubelles, celle du 4.12.1992 concernant les vides-poubelles des blocs A et B et celle concernant le caractère commun de l'étanchéité des terrasses (il ne faudra pas voter sur ces points)
 - article 10 en partie du RGC
- J'ai inséré un § IV relatif à la définition des parties privatives : j'ai inséré l'ancien article 9 de l'ancien RGC

- J'ai inséré la décision d'AG du 3.3.1995, concernant la séparation des terrasses (**il ne faudra pas voter sur ce point**)

- Les consorts ROMANO-RULKIN, M. DESTREE et M. VIEILLEVOIE ont signé un acte sous seing privé le 19 janvier 1999 libellé comme suit :

- suite à la discordance existant entre l'acte de base du 18 janvier 1971 et l'acte modificatif du 5 novembre 1974 dans la détermination des parties privatives du 3^{ème} étage des blocs C, D, E en particulier, les terrasses devant et derrière, nous reconnaissons que l'acte de base prédomine sur l'acte modificatif et que les terrasses devant et derrière doivent être considérées comme parties privatives ~~dans les parties prévue ci-dessus au premier alinea de l'acte de base soit le règlement général de copropriété.~~
- en outre, le propriétaire de l'appartement 3-E renonce à la jouissance de la terrasse dite latérale qui en fait, constitue la toiture du bloc F.

CELA EST-IL MAINTENU ?

Il faudra voter sur ces points

- **IX**
 - J'ai donné un titre
 - J'ai inséré les modifications résultant des actes modificatifs des 12 mars 1971 et 5 novembre 1974 **A VERIFIER**
- **X RESERVE DE MITOYENNETE**
 - J'ai inséré les modifications de doctrine et de jurisprudence

Il faudra voter sur ce point

- **XI VENTE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**
 - J'ai complété le titre
 - J'ai repris les dispositions prévues dans l'acte de base initial pour les blocs A et B, et celles reprises dans l'acte modificatif du 5.11.1974 pour les blocs C, D, E et F

Il faudra voter sur ce point

- **XIV 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 : ainsi , les anciens articles 18 et 42 de l'ancien RGC ont été insérés ; 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 inséré le fait que les consorts ROMANO-RULKIN, M. DESTREE et M. VIEILLEVOIE ont signé un acte sous seing privé le 19 janvier 1999 relatif aux terrasses privatives du 3 ème étage des blocs C, D et E : **je suppose que c'est toujours d'actualité ?**

Il faudra voter sur ce point

- **XVII**
 - J'ai créé ce chapitre pour insérer les jouissances exclusives prévues à l'acte modificatif de 1974

- J'ai inséré le fait que les consorts ROMANO-RULKIN, M. DESTREE et M. VIEILLEVOIE ont signé un acte sous seing privé le 19 janvier 1999 relatif au fait que le propriétaire de l'appartement 3-E renonce à la jouissance de la terrasse dite latérale qui en fait, constitue la toiture du bloc F. TOUJOURS D'ACTUALITE ? »

Il faudra voter sur ce point

- **Ancien chapitre XVI relatif au RGC**

- Il a été supprimé car il est repris par ailleurs

Il faudra voter sur ce point

- **Ancien chapitre XVII relatif aux obligations et engagements divers**

- Il a été supprimé car il est repris par ailleurs

Il faudra 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 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 : ainsi , les anciens articles 18 et 42 de l'ancien RGC ont été insérés ; 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 inséré le fait que les consorts ROMANO-RULKIN, M. DESTREE et M. VIEILLEVOIE ont signé un acte sous seing privé le 19 janvier 1999 relatif aux terrasses privatives du 3 ème étage des blocs C, D et E : je suppose que c'est toujours d'actualité ?

Il faudra voter sur ces points

- **Anciens articles 2 et 3**

- Ils ont été biffés car ils sont remis par ailleurs

Il faudra voter sur ce point

- **II**

- **Article 2**

- Il a été complété pour tenir comptes des jouissances exclusives

Il faudra voter sur ce point

- **Ancien article 5**

- Il a été biffé car il a été déplacé par ailleurs

Il faudra voter sur ce point

- **Ancien article 7**

- Il a été biffé car il existe déjà par ailleurs dans l'acte de base

Il faudra voter sur ce point

- **Article 4**

- Il a été complété pour insérer des dispositions légales nouvelles et des principes en matière de copropriété forcée

Il faudra voter sur ce point

- **Ancien article 9**

- Il a été biffé car il a été déplacé par ailleurs

Il faudra voter sur ce point

- **Article 7**

- J'ai inséré la décision d'AG du 19.2.1997

Il ne faudra pas voter sur ces points

- **Article 8**

- Il a été biffé car il a été retravaillé pour reprendre toutes les hypothèses
- J'ai inséré une partie de l'article 39 de l'ancien RGC

Il faudra voter sur ces points

- **Ancien article 14**

- Il a été biffé car il est devenu obsolète

Il faudra voter sur ce point

- **Article 9**

- J'ai retravaillé le texte pour tenir compte de toutes les hypothèses et ai créé un article 10 pour insérer les dispositions relatives à la communautarisation des travaux aux parties privatives

Il faudra voter sur ce point

- J'ai inséré la décision d'AG du 19.3.1993 ; j'ai supprimé le concept d'amende pour le remplacer par celui plus neutre de « somme »

Il faudra voter sur ce point

- J'ai inséré la décision d'AG du 10.6.1998 et celle du 13.6.2008

Il ne faudra pas voter sur ces points

- **Article 10**

- J'ai créé un article 10 pour insérer les dispositions relatives à la communautarisation des travaux aux parties privatives

Il faudra voter sur ce point

- **Article 11**

- J'ai toiletté le texte pour qu'il soit conforme aux concepts actuels

Il faudra voter sur ce point

- **Article 12**

- J'ai toiletté le texte pour qu'il soit conforme à la situation actuelle

Il faudra voter sur ce point

- **Ancien article 18**

- Il a été biffé car il a été déplacé par ailleurs

Il faudra voter sur ce point

- **Anciens articles 19 et 20**

- Ils ont été biffés car ils sont devenus obsolètes

Il faudra voter sur ce point

- **Anciens articles 21 à 31**

- Ils ont été biffés car ils ont été insérés dans le nouveau R.O.I. après avoir été retravaillés

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE III**

- **Article 13**

- J'ai inséré la décision prise par l'AG du 22.6.1976, rappelée lors de l'AG du 28.2.2006, concernant l'interdiction de location de court terme pour les magasins, dans la mesure où ils étaient destinés à être aménagés en studios vraisemblablement meublés, mais j'émets des doutes quant à validité d'une telle clause, si un litige en justice devait naître

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **Article 14**

- Le texte a été modifié pour être plus efficace

Il faudra voter sur ce point

- Article 15

- Le texte a été toiletté pour être conforme à la loi

Il faudra voter sur ce point

- J'ai inséré la décision d'AG du 19.3.1993 ; j'ai supprimé le concept d'amende pour le remplacer par celui plus neutre de « somme »

Il faudra voter sur ce point

- Article 16

- Le texte a été toiletté pour être conforme à la loi

Il faudra voter sur ce point

- J'ai inséré la décision d'AG du 19.3.1993 ; j'ai supprimé le concept d'amende pour le remplacer par celui plus neutre de « somme »

Il faudra voter sur ce point

- J'ai inséré les décisions d'AG du 18.2.1994, en faisant certains toilettages pour que cela soit conforme à ce qu'accepte les Cour et tribunaux

Il faudra voter sur ce point

- Article 18

- J'ai complété le texte pour insérer la décision d'AG du 19.3.1993

Il ne faudra pas voter sur ce point

- J'ai inséré la décision d'AG du 18.2.1994 que j'ai toiletté en supprimant les concepts d'infraction et de pénalité pour les remplacer par des concepts plus neutres, acceptés par les tribunaux

Il faudra voter sur ce point

- J'ai inséré la décision d'AG du 13.3.1996

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **Article 21**

- J'ai intégré diverses dispositions concernant les animaux pour être plus efficace

Il faudra voter sur ce point

- **Article 23**

- Le texte a été toiletté pour être conforme à la loi

Il faudra voter sur ce point

- **Article 24**

- J'ai complété le titre pour pouvoir insérer la décision d'AG du 19.3.1993 concernant le parking arrière et celle du 19.2.2020

Il ne faudra pas voter sur ce point

- Le texte a été toiletté pour être plus efficace

Il faudra voter sur ce point

- **Article 25**

- Le texte a été changé pour être conforme à la loi et toiletté par rapport au changement de numérotation

Il faudra voter sur ce point

- J'ai inséré la décision d'AG du 13.3.1996

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **Article 26**

- Le texte a été changé pour être conforme à la loi et être plus efficace

Il faudra voter sur ce point

- J'ai inséré la décision de l'AG du 22.6.1976 concernant l'interdiction de donner en location à court terme les magasins

J'émet des réserves concernant la validité de cette clause

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **Article 27**

- J'ai inséré le R.O.I ancienne version repris en annexe du PV AG 3.3.1995

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **Article 28**

- J'ai inséré l'ancien R.O.I à part, voté en AG

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **Chapitre IV**

- Il a été complété pour tenir compte des recettes

Il faudra voter sur ce point

- **Anciens articles 39 à 42**

- Ils ont été supprimés car ils ont été insérés par ailleurs dans le RGC, et également dans l'acte de base pour l'ancien article 42

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **Articles 29**

- J'ai inséré la décision d'AG du 22.6.1976

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **Articles 34**

- J'ai inséré les décisions d'AG du 18.2.1994 et une de l'AG du 2.3.2000

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **Article 36**

- J'ai créé cet article pour insérer une disposition figurant dans un acte modificatif concernant les droits de jouissance exclusive

Il faudra voter sur ce point

- **Article 37**

- J'ai créé cet article pour insérer la décision d'AG du 13.3.1996

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **Article 40**

- J'ai complété le titre pour tenir compte des fonds de gestion : fonds de roulement et fonds de réserve
- J'ai toiletté le texte pour tenir compte des dispositions légales

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **Article 41**

- J'ai modifié la majorité qui n'était plus celle applicable

Il faudra voter sur ce point

- **Article 45**

- J'ai complété la clause pour qu'elle soit complète

Il faudra voter sur ce point

- **Article 46**

- J'ai modifié la clause pour qu'elle soit conforme à la loi

Il faudra voter sur ce point

- **Article 50**

- J'ai inséré la décision adoptée par l'AG le 6.3.1992, concernant la prise en charge par l'AG de la franchise lors de chaque sinistre sauf exception en cas d'origine malveillante

Il ne faudra pas voter sur ce point

- J'ai inséré la décision d'AG du 13.3.1996

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **CHAPITRE V**

- Je l'ai créé pour insérer l'article 51 relatif aux actions judiciaires

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE VI**

- Je l'ai créé pour insérer l'article 52 relatif aux honoraires et dépens pour les procédures judiciaires et extrajudiciaires

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE VII**

- Je l'ai créé pour insérer l'article 53 relatif aux cessions entre vifs et à cause de mort

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE VIII**

- J'ai créé ce chapitre pour viser insérer les dispositions légales concernant la solidarité des paiements dans certains cas et étendre la portée à d'autres hypothèses

Il faudra voter sur ce point

- CHAPITRE IX

- J'ai créé ce chapitre pour insérer les clauses et sanctions en cas de non-paiement, conformément à ce que veut la loi et ce qui accepté par les Cour et tribunaux
- J'ai repris dans la mesure du possible ce qui était prévu à l'ancien article 76 de l'ancien RGC

Il faudra voter sur ce point

- J'ai inséré la décision d'AG du 19.3.1993, en cas de non-paiement, mais elle a dû être biffée car elle n'était pas conforme à la doctrine et à la jurisprudence actuelles
- J'ai inséré également la décision de l'AG du 3.3.1995

Il ne faudra pas voter sur ces points

- CHAPITRE X

- J'ai créé ce chapitre pour insérer des dispositions légales nouvelles

Il faudra voter sur ce point

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

A voter

- Les modalités de consultation des documents et informations à caractères non privé : il faudra voter et déterminer
- Le nombre de devis à lever quand est atteint le montant à partir duquel il faut faire jouer la concurrence : à voter
- Les spécificités (durée, modalités de renom ...) du contrat de syndic : il faudra intégrer ces points, mais il ne faudra pas voter dessus
- Les pouvoirs du syndic en l'espèce : ils ont été toilettés pour qu'ils soient plus efficaces : il faudra voter sur ces points