

NOTE CONCERNANT LA RESIDENCE « PERICLES »,
Avenue Rogier 29, à 4000 Liège

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

- **ACTE DE BASE**
- **TITRE I**

- **POINT C : PLANS ET PERMIS DE BATIR**

- J'ai inséré les modifications reprises l'acte modificatif du 19 juin 1975 et dans celui du 2/8/2013

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **TITRE II**

- **CHAPITRE 1**

- **PARAGRAPHE D**

- J'ai inséré les modifications reprises dans l'acte modificatif du 2.8.2013

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **PARAGRAPHE F**

- J'ai inséré les modifications reprises dans l'acte du 19.6.1975

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE II**

- **B CONSISTANCE DES LOTS PRIVES**

- J'ai inséré les modifications légales

Il faudra voter sur ce point

- **TITRE III REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEEE ET PERMANENTE**

- J'ai inséré des ajouts pour que ce soit complet

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE II :**

- J'ai inséré des ajouts pour que ce soit complet

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE III :**

- J'ai inséré la nouvelle appellation de « bon père de famille »
- J'ai supprimé une partie du pt A et les pt B et C car ils doivent figurer dans le RGC et non plus dans l'acte de base

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE IV : section A**

- J'ai inséré la loi nouvelle concernant les critères à appliquer pour déterminer les quotes-parts dans les parties communes
- J'ai inséré les modifications reprises dans l'acte modificatif des 18.6.1975 et 2.8.2013

Il faudra voter sur ce point

- **TITRE V- SECTION B**

- J'ai supprimé une partie du pt 1 et les points 2 et 3, qui ne doivent plus figurer dans l'acte de base, mais dans le RGC

Il faudra voter sur ce point

- **TITRE VI**

- J'ai supprimé le dernier alinéa du pt C car il est devenu obsolète

Il faudra voter sur ce point

- **TITRE VII –**

- J'ai fait référence au changement de doctrine et de jurisprudence en la matière

Il faudra voter sur ce point

- **TITRE X**

- J'ai supprimé les § A et B pour insérer les dispositions nouvelles
- J'ai indiqué le numéro de BCE et le siège de l'ACP

Il faudra voter sur ce point

- **REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE**

- **ARTICLE 1**

- J'ai créé un article 1 pour reprendre les principes et dispositions nouvelles légales en la matière et insérer l'ancien article 63 de l'ancien RGC
- J'ai créé un sous-titre intitulé « *servitudes* » et ait repris le contenu du chapitre existant dans l'acte de base : en effet, les servitudes sont des droits qui doivent figurer dans l'acte de base, mais également dans le RGC qui reprend les droits et obligations des occupants et propriétaires de la résidence

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 2**

- J'ai créé un article 2 pour reprendre des principes exposés dans l'acte de base et qui ne devaient plus y figurer, mais figurer dans le RGC, et dispositions nouvelles légales

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 3**

- J'ai inséré l'ancien article 43 de l'ancien RGC et une décision d'AG , reprise à l'article 13 du R.O.I à part , en insérant également les modifications légales et en supprimant ce qui était obsolète

Il faudra voter sur ce point

- J'ai inséré les décisions d'AG des

- 19/04/1977 point 13

Il ne faudra pas voter sur ce point

- 10/03/1983 point 9 : j'ai complété en fonction de l'acte modificatif du 02/08/2013

Il faudra voter sur ce point

- 27/02/2001 point 7 : à ce sujet , il faudrait que Mme HAUBRECHTS m'éclaire car je ne comprends pas : selon la liste des propriétaires, il n'y a qu'un bureau au 1^{er} étage. Or la question posée porte sur des bureaux au pluriel.

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **CHAPITRE II :**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer des dispositions nouvelles et des articles qui étaient dans l'acte de base

- **ARTICLE 4**

- J'ai repris des dispositions qui étaient avant dans l'acte de base

Il faudra voter sur ce point

- J'ai inséré une décision prise par l'AG du 27.5.2004

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **ARTICLE 5**

- J'ai amélioré les dispositions existantes et ai visé toutes les hypothèses
- J'ai inséré une disposition qui figurait à l'ancien article 19 – 1° de l'ancien RGC

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 6**

- J'ai repris un article qui figurait dans l'acte de base et l'ai amélioré pour viser toutes les hypothèses : j'ai donc gardé une certaine partie

Il faudra voter sur ce point

- J'ai inséré une disposition qui figurait à l'ancien article 19 – 1° de l'ancien RGC

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **ARTICLE 7**

- J'ai inséré un article reprenant les dispositions légales peu connues et qui permettent sous certaines conditions, à l'AG de voter sur des travaux concernant les parties privatives

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE III**

- Il s'agit de l'ancien chapitre II dans le ROI repris dans les statuts

- **ARTICLE 8 :**

- J'ai repris une partie du préambule du R.O.I. à part

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 9**

- Il s'agit de l'ancien article 1 du R.O.I. à part, qui a été retravaillé

Il faudra voter sur ce point

- J'ai inséré des décisions d'AG des 4.5.1987 et 20.5.2008

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **ARTICLE 10**

- Il s'agit de l'ancien article 49 de l'ancien RGC, que j'ai retravaillé
- J'ai indiqué la nouvelle locution qui remplace celle du « bon père de famille »

- J'ai inséré une décision d'AG du 15.6.2005 : le notaire DUBUISSON estime que la référence aux seuls studios est trop restrictive et qu'il convient d'utiliser la locution « logements » qui vise les studios et les appartements
- J'ai inséré l'article 5 ancien de l'ancien R.O.I. à part

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 11**

- Il s'agit de l'ancien article 50 de l'ancien RGC que j'ai retravaillé
- J'ai inséré les articles 7, 8 et 6 – e/ de l'ancien de l'ancien R.O.I. à part

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 12**

- Il s'agit de l'ancien article 51 de l'ancien RGC que j'ai retravaillé
- J'ai inséré les articles 6 – a, b et d/ de l'ancien de l'ancien R.O.I. à part et une disposition qui figurait dans l'acte de base
- J'ai supprimé la référence à une « amende » car les amendes civiles n'existent pas pour la remplacer par le terme neutre de « *somme* »

Il faudra voter sur ce point

- J'ai inséré également une décision de l'AG du 15.6.2005

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **ARTICLE 13**

- Il s'agit de l'ancien article 52 de l'ancien RGC
- J'ai inséré l'ancien article 6 c de l'ancien R.O.I. à part

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 14**

- Il s'agit de l'ancien article 53 de l'ancien RGC
- J'ai inséré l'ancien article 9 du R.O.I à part
- J'ai ajouté des clauses pour que l'article soit plus efficace

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 15**

- Il s'agit de l'ancien article 15 de l'ancien RGC

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 16**

- Il s'agit de l'ancien article 55 de l'ancien RGC
- J'ai complété le titre pour tenir compte des emménagements
- J'ai inséré l'ancien article 12 de l'ancien R.O.I à part
- J'ai également inséré des dispositions figurant dans l'acte de base et dans une décision d'AG

- J'ai amélioré la clause pour protéger l'ACP des impayés laissés par le locataire : comme il y a toujours une clôture de charges à faire par le bailleur, après le départ du locataire, j'ai indiqué que le bailleur était débiteur solidaire des sommes dues par le locataire ; en effet, il pourra inclure les frais ou dégâts des sommes dues par le locataire dans son décompte

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 17**

- Il s'agit de l'ancien article 56 de l'ancien RGC
- Il a été complété pour viser toutes les hypothèses

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 18**

- Il s'agit de l'ancien article 57 de l'ancien RGC
- J'ai complété le titre pour y inclure les ordures et ai inséré le contenu de l'ancien article 4 de l'ancien R.O.I. à part

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 19**

- Il s'agit de l'ancien article 58 de l'ancien RGC
- J'ai inséré l'ancien article 3 de l'ancien R.O.I. à part, ainsi qu'une décision de l'AG du 15.6.2005 concernant l'ascenseur et l'interdiction d'y fumer

- Il y a des dispositions contraires puisque le 3^{ème} tiret interdit l'usage des ascenseurs aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés tandis que le point a de la réglementation reprise au 6^{ème} tiret interdit l'usage de l'ascenseur aux enfants non accompagnés d'adultes. Le notaire DUBUISSON propose de biffer le 3^{ème} tiret et de garder le pt a du 6^{ème} tiret tout en le complétant d'une restriction si l'enfant a plus de 12 ans, dans ce cas, il peut utiliser seul l'ascenseur

Il faudra voter sur ces points

- ARTICLE 20

- Il s'agit de l'ancien article 59 de l'ancien RGC
- J'ai supprimé la référence au conseil de copropriété car en vertu de la loi actuel il n'a plus que des pouvoirs limités sauf si l'AG lui en délègue de manière limitée dans le temps et le contenu : on ne peut donc lui en donner de manière non limitée par le biais de statuts
- J'ai complété la disposition pour qu'elle soit plus efficace
- J'ai inséré une partie de l'ancien article 22 de l'ancien RGC : par contre, j'ai supprimé la référence à une clause « s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant » : en effet, il faut éviter l'insertion de clauses inadéquates
- Au 2^{ème} tiret, le notaire suggère de viser toutes les responsabilités et donc de supprimer le terme « civile »

Il faudra voter sur ce point

- ARTICLE 21

- Il s'agit de l'ancien article 60 de l'ancien RGC : en effet, il faut décider de quelle manière le syndic informe les copropriétaires qu'un autre copropriétaire met en vente et le prix demandé

D'autre part, en cas de parité d'offres et si le vendeur ne choisit pas un amateur, le bien sera attribué par tirage au sort : il faudra déterminer dans quel délai.

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 22**

- Il s'agit de l'ancien article 61 de l'ancien RGC
- J'ai supprimé la référence au syndic pour la désignation du concierge car ce pouvoir appartient à l'AG
- J'ai inséré l'ancien article 12 bis de l'ancien RGC, ainsi que l'ancien article 11 de l'ancien R.O.I. à part, et la décision de l'AG du 4.5.1997

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 23**

- Il s'agit de l'ancien article 62 de l'ancien RGC
- J'ai complété la disposition pour qu'elle soit plus efficace
- J'ai modifié le texte pour qu'il soit conforme à la loi
- J'ai inséré une partie de l'ancien article 22 de l'ancien RGC. Il faut toutefois supprimer la référence à une clause « s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant » : en effet, il faut éviter l'insertion de clauses inadéquates

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE VIII**

- J'ai complété le titre pour inclure les recettes communes

Il faudra voter sur ce point

- **SECTION I et article 24**

- J'ai créé cette section pour insérer les principes prévus par la loi car j'estime utile de la faire avant d'aborder ceux prévus par les statuts

Il faudra voter sur ce point

- **SECTION II**

- J'ai créé cette section pour insérer les articles à 55

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 25**

- J'ai fait les corrections pour introduire les modifications légales

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 26**

- C'est l'ancien article 14 de l'ancien RGC
- J'ai fait les corrections pour introduire les modifications légales

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 29**

- C'est l'ancien article 17 de l'ancien RGC
- Je n'ai pu lire une partie du texte qui est de mauvaise qualité : il faudra me fournir une version de cette partie de meilleure qualité

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 31**

- C'est l'ancien article 19 de l'ancien RGC
- Je n'ai gardé que les titres, le reste du texte ayant été intégré et retravaillé à l'article 5 RGC

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 34**

- C'est l'ancien article 22 de l'ancien RGC
- Il faut supprimer la référence « une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant »

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 36**

- C'est l'ancien article 21 de l'ancien RGC
- J'ai corrigé une majorité qui a changé

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 39**

- Il y a une partie de l'acte illisible : il faudra me fournir une version de cette partie de meilleure qualité

- **ARTICLE 43**

- J'ai supprimé la référence au syndic pour la désignation du concierge car ce pouvoir appartient à l'AG

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 45**

- J'ai modifié l'article pour tenir compte des modifications légales, mais ai gardé ce qui pouvait l'être

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 46**

- J'ai modifié l'article pour tenir compte des modifications légales, mais ai gardé ce qui pouvait l'être

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 47**

- J'ai modifié l'article pour tenir compte des modifications légales, mais ai gardé ce qui pouvait l'être

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 48**

- J'ai modifié l'article pour tenir compte des modifications légales, mais ai gardé ce qui pouvait l'être

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 50**

- J'ai modifié l'article pour tenir compte des modifications légales, et ai amélioré le régime légal

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 51**

- J'ai modifié l'article pour tenir compte des modifications légales, et ai supprimé ce qui n'était plus légal

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 53**

- J'ai supprimé la référence au conseil de copropriété et à l'arbitrage, car ne n'est pas légal

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 55**

- J'ai modifier les clauses pour tenir compte du régime légal et ai visé toutes les hypothèses, mais au gardé ce qui pouvait l'être

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE IX**

- J'ai créé ce chapitre pour reprendre toutes les hypothèses possibles et les honoraires et dépens

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE X**

- J'ai créé ce chapitre pour reprendre les clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues
- J'ai repris les clauses prévues, mais qui doivent être remplacées car elles ne sont pas conformes à la loi et à la jurisprudence

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE XI**

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

Il faudra voter sur ce point

RÈGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Beaucoup de dispositions légales ont changé ; dès lors, tout le texte a été changé et j'ai inséré les spécificités de la copropriété

Plus particulièrement :

- J'ai inséré la quinzaine de l'AGE
- Je n'ai pas repris le fait que les procurations devaient être communiquées la veille de l'AG au syndic car avec les moyens de communication actuels, cela n'a plus de raison d'être

- J'ai inséré le montant à partir duquel la concurrence doit jouer
- J'ai inséré les pouvoirs spécifiques du syndic, en considération de ce qui est prévu pour la résidence, tout en supprimant ce qui n'est plus légal
- Conseil de copropriété : j'ai inséré les spécificités de la résidence