

NOTE CONCERNANT LA RESIDENCE « PRINCE DE CONDE » , rue Fabry, 18-20, 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
- Le siège social doit être référé dans l'acte de base sous un seul numéro de police ; or, il y a 2 numéros renseignés : les 18 et 20 ; il va falloir garder un seul numéro

Il faudra voter sur ces points

- ACTE DE BASE

- CHAPITRE 2 :

* J'ai modifié le titre car j'ai inséré le concept de servitudes

* J'ai créé un sous-titre servitudes

* Dans le § servitudes :

* j'ai biffé les références des articles du code civil relatifs aux vices cachés

* j'ai inséré la servitude de vue dont question au chapitre V- description- rez-de-chaussée

* j'ai inséré la servitude prévue dans l'ancien RGC ancienne section III pt 10

En effet, les servitudes sont des droits réels et comme tels, ils doivent figurer dans l'acte de base ; d'un autre côté, ce sont des droits et des obligations, et comme tels ils doivent figurer dans le RGC ; pour la facilité, ces servitudes ont été regroupées

* Dans le § au sujet des garages, j'ai supprimé la référence aux articles du code civil

Il faudra voter sur ces points

- CHAPITRE III

* J'ai introduit les modificatif apportée par l'acte modificatif du 10.12.2019

Il ne faudra pas voter sur ce point

- CHAPITRE III bis

* Il avait été créé lors du 1^{er} projet de coordination, qui a été voté, mais n'a pas été acté sous forme notariée ; dès lors qu'il y a eu des modifications légales depuis, ce qui avait été prévu initialement a été biffé et a été remplacé ; j'ai inséré le numéro d'entreprise et ai référé le siège social à propos duquel il faut choisir un seul numéro de police

Il faudra voter sur ce point

- CHAPITRE V

* Il est relatif aux plans

* J'ai inséré les modifications découlant de l'acte modificatif du 10.12.2019

Il faudra voter sur ce point

-DESCRIPTION DE LA RESIDENCE

* J'ai inséré les modifications découlant de l'acte modificatif du 10.12.2019

- en sous-sol
- au rez-de-chaussée

* Au niveau de la toiture, j'ai laissé l'insertion déjà faite en 2015 et votée

Il ne faudra pas voter sur ce point

- DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

* j'ai inséré dans l'acte de base les dispositions prévues dans l'ancien RGC puisqu'elles doivent dorénavant figurer dans l'acte de base ; ce texte avait déjà été toiletté et approuvé en 2015 avec la décision d'AG du 24.11.2014

Il ne faudra pas voter sur ce point

- DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

* j'ai inséré dans l'acte de base les dispositions prévues dans l'ancien RGC puisqu'elles doivent dorénavant figurer dans l'acte de base ; ce texte avait déjà été toiletté et approuvé en 2015 avec la décision d'AG du 24.11.2014

Il ne faudra pas voter sur ce point

- REUNION D'APPARTEMENTS

* Le titre a été complété pour tenir compte des divisions

Il faudra voter sur ce point

* La législation nouvelle a été insérée

Il ne faudra pas voter sur ce point

- CHAPITRE VI DIVISION DE LA RESIDENCE

* Les modifications liées à l'acte modificatif du 10.12.2019 ont été insérées

Il faudra voter sur ce point car elles n'avaient été prévues comme telles dans l'acte modificatif

- SUPERFICIE

* Les modifications résultant de l'annexe à l'acte modificatif ont été insérées

Il ne faudra pas voter sur ce point

- REPARTITION DES QUOTITES

* Les modifications résultant de l'annexe à l'acte modificatif ont été insérées

Il ne faudra pas voter sur ce point

- CHAPITRE VII

§ B

Les références chiffrées aux articles du code civil ont été supprimées

Il faudra voter sur ces points

§C

* pt c/ Les modifications découlant de la doctrine et de la jurisprudence ont été insérées

Il faudra voter sur ce point car elles n'avaient été prévues comme telles dans l'acte modificatif

* pt d/

- a/ Les modifications liées à l'acte modificatif du 10.12.2019 ont été insérées

Il faudra voter sur ce point car elles n'avaient été prévues comme telles dans l'acte modificatif

- b/ Les modifications liées à l'acte modificatif du 10.12.2019 ont été insérées

Il faudra voter sur ce point car elles n'avaient été prévues comme telles dans l'acte modificatif

- CHAPITRE VIII

Les modifications liées à l'acte modificatif du 10.12.2019 ont été insérées

Il faudra voter sur ce point car elles n'avaient été prévues comme telles dans l'acte modificatif

- CHAPITRE IX BIS et TER

* Les dispositions légales nouvelles ont été insérées

Il ne faudra pas voter sur ce point

- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

- PRELIMINAIRES

* j'ai biffé des clauses insérées dans la coordination votée en 2015 car elles ont été reprises par ailleurs

* J'ai inséré les dispositions légales nouvelles

* J'ai inséré un § relatif aux servitudes

Il faudra voter sur ce point

- SECTION 1 :

* Les anciens § B et D ont été biffés car ils ont été insérés dans l'acte de base où il doit figurer

Il ne faudra pas voter sur ce point

* La section 1 en ses § nouveaux B et D a été toilettée pour tenir compte des dispositions légales nouvelles et de la nouvelle numérotation ; le nouveau point D a été revu pour tenir compte de toutes les hypothèses ; pour les travaux urgents, une partie de l'ancienne section III pt A pt 9 a été insérée

Le nouveau § E a été revu pour tenir compte de toutes les hypothèses ; la décision d'AG du 24.1.2017 concernant les travaux a été insérée

Le nouveau § F a été toiletté pour tenir compte de la nouvelle majorité légale

Un nouveau § G a été créé pour insérer des dispositions nouvelles peu connues concernant la communautarisation des travaux privés

Il faudra voter sur ce point

- SECTION II :

* J'ai biffé le contenu qui est repris par ailleurs

Il faudra voter sur ce point

- SECTIONS II BIS et II TER :

* Elles ont été biffées car elles ont été mises par ailleurs

Il faudra voter sur ce point

- ANCIEN CHAPITRE XI

* Il est devenu une section II

* Le préambule a été toiletté pour être conforme à la loi

* Les sections sont devenues des §

* Au § II Aspect, j'ai inséré le pt I aspect du bâtiment du ROI à part ancienne version

* Au § III, j'ai complété l'intitulé et au pt 6, j'ai inséré une clause pour être plus efficace

* Au § IV, j'ai inséré la nouvelle appellation du bon père de famille

* Au § V, j'ai inséré le pt 2 de l'ancienne section IV qui a été toilettée pour être plus efficace

* Au § VI, j'ai inséré le pt 1 de la note d'ordre général

* Au § VII, j'ai inséré l'ancienne section V : le texte a été toiletté

* Au § VIII, j'ai inséré l'ancienne section VI

* Au § IX, j'ai inséré l'ancien pt 3 du R.O.I à part

* Au § X, j'ai inséré l'ancienne section VII et une modification prévue dans l'acte modificatif

* Au § XI, j'ai inséré l'ancienne section VIII

Au pt 1/, il est indiqué qu'il ne serait qu'au services des appartements, alors que l'ancien règlement d'ordre intérieur à part parle de « communauté » ce qui inclut les caves, les bureaux et l'ex-conciergerie : quid ?

Le texte a été toiletté pour tenir compte de ce que la conciergerie l'existe plus et que donc l'ont décrit une potentialité

Il faudra voter sur ce point

- ANCIENNE SECTION IX

* Elle a été biffée car son contenu a été repris par ailleurs dans le R.O.I nouvelle version

Il faudra voter sur ce point

- SECTION III : CHARGES ET RECETTES COMMUNES

-PARAGRAPHE A

* J'ai complété l'intitulé

* j'ai toiletté le pt 1 concernant le concierge

* j'ai toiletté le reste du texte

* les décisions d'AG des 24.1.2017 et 23.11.2017 concernant la répartition des travaux décidés lors de l'AG du 24.1.2017 ont été insérées

Il faudra voter sur ce point

- SECTION IV:

* IMMEUBLE :

- pt 1/ J'ai biffé ce qui était devenu obsolète

- pt 5/ J'ai toiletté le texte pour qu'il soit conforme à la loi

Il ne faudra pas voter sur ce point

- SECTION V:

* J'ai inséré les nouvelles dispositions légales et ai visé toutes les hypothèses

Il ne faudra pas voter sur ce point

- SECTION VI:

* J'ai inséré les nouvelles dispositions légales

Il ne faudra pas voter sur ce point

- SECTION VII:

* J'ai inséré les nouvelles dispositions légales

Il ne faudra pas voter sur ce point

- SECTION VIII:

* J'ai inséré les nouvelles dispositions légales que j'ai améliorées

Il faudra voter sur ce point

- SECTION IX:

* J'ai créé cette section pour insérer une clause et les actions à appliquer en cas de non-paiement, telles que réclamées par la loi

* J'ai inséré le contenu de l'ancienne section IX pt 7/ et ai gardé ce qui pouvait l'être, tout en toilettant si nécessaire

Il faudra voter sur ce point

- SECTION X:

* J'ai créé cette section pour insérer des dispositions légales nouvelles

Il ne faudra pas voter sur ce point

- SECTION XI:

* J'ai inséré les dispositions générales, qui ont été toilettées

Il faudra voter sur ce point

RÈGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

J'ai inséré les spécificités de la copropriété, dans le R.O.I. rédigé par ADK : il est sous couleur rouge et il faudra voter sur son contenu

J'ai inséré sous couleur noire les spécificités de la résidence : il ne faudra pas voter dessus (sauf si les dispositions ont été améliorées)

-la quinzaine de l'AGO : **il ne faut pas voter sur ce pt**

-les spécificités du conseil de copropriété : **il ne faudra pas voter sur ce point**

- la durée de l'exercice comptable : **il ne faudra pas voter sur ce point**

- le mandat donné au syndic de tenir le DIU concernant les parties communes : **il ne faudra pas voter sur ce point**

-les pouvoirs spécifiques du syndic : je les ai améliorés : **il faudra voter sur ce point**

ATTENTION : je n'ai pas les éléments pour compléter les éléments suivants ; s'il y a déjà eu des décisions d'AG, il faudra compléter ; sinon, il faudra voter dessus :

- le montant à partir duquel il faut faire jouer la concurrence et le nombre de devis
- les spécificités du contrat de syndic