

**NOTE CONCERNANT LA RESIDENCE « SIC »,  
Rue des Ixellois, 2, 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**
  - J'ai inséré les dispositions légales nouvelles, le siège de l'ACP et le numéro d'entreprise

## Il faudra voter sur ce point

### - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

- Il. rez-de-chaussée : il y a 2 problèmes

1/ \* Les statuts disposent que la remise est commune, tandis que la cour fait partie des biens privatifs et elle est grevée d'une servitude de non aedificandi, ce qui explique pourquoi on a pu demander à Mr MALHERBE d'enlever son auvent lors de l'AG de 2009

Par contre, il est dit que les copropriétaires confirment que « *dans l'état actuel des choses, la cour est propriété commune à l'ensemble des copropriétaires* »

Or, aucune décision d'AG dans ce sens n'a été transmise et il n'y a pas d'acte modificatif non plus

J'ai donc laissé les choses en l'état ; qu'en pense Me DUBUISSON ?

- Par contre, il est possible que la cour devienne une partie commune, mais il faut changer :
  - La nature de ce bien, en la justifiant
  - Indemniser ou non le propriétaire actuel
  - Changer ou non les quotités affectées au rez-de-chaussée

## Il faut un vote sur cela

2/ L'AG du 24.5.2018 a décidé que « *le local du rez-de-chaussée est réhabilité en espace de stockage afin de stocker les vélos. Le syndic rédigera un courrier pour informer les propriétaires de la disponibilité des clés à venir chercher dans ses bureau* »

De quel bien s'agit-il ? la remise ou autre chose ?

Si c'est la remise , il n'y a pas de problème ; si c'est un autre bien, il faudrait donner des précisions

Dans l'attente, j'ai considéré qu'il s'agissait de la remise et il n'y a pas besoin de voter sur ce point

- J'ai complété le titre pour insérer les définitions des parties communes et privatives, et les quotités, qui étaient dans le RGC et ont été transférées dans l'acte de base où elles doivent figurer

**Il faudra voter sur ces points**

**- DESTINATION DES LOCAUX**

- J'ai supprimé ce chapitre dans l'acte de base car il doit figurer dans le RGC

**Il faudra voter sur ce point**

**- SERVITUDES**

- Cet article a été créé pour reprendre toutes les servitudes figurant dans les statuts et en l'espèce dans l'acte de base par ailleurs et dans le RGC, à l'ancien article 44 de l'ancien RGC; en effet, il est plus simple que toutes les servitudes figurent au même endroit et elles doivent figurer dans l'acte de base et dans le RGC

**Il faudra voter sur ce point**

**- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE**

**- ARTICLE 1**

- J'ai modifié l'article 1 pour reprendre les dispositions légales nouvelles

- J'ai inséré un § relatif aux servitudes, pour regrouper toutes celles figurant dans les statuts ; il y a le même § dans le RGC car les servitudes sont des droits réels qui doivent figurer dans l'acte de base et dans le RGC puisque ce sont des droits et obligations pour les occupants

**Il faudra voter sur ce point**

- **CHAPITRE II**

- **SECTION 1. DESTINATION DES LOCAUX**

- J'ai changé le titre de la section 1 pour qu'il soit en concordance avec le contenu de l'article 2

**Il faudra voter sur ce point**

- **SECTION 2. COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE**

- J'ai changé le titre de la section 2 pour qu'il soit en concordance avec son contenu

**Il faudra voter sur ce point**

- **ARTICLE 4**

- J'ai complété le texte pour qu'il soit conforme à la loi

**Il faudra voter sur ce point**

- **ANCIENS ARTICLES 7 ET 8**

- Je les ai supprimés car ils ont été insérés dans l'acte de base

**Il faudra voter sur ce point**

- **ANCIENS ARTICLES 4 et 5 de l'ancien RGC**

- Ils ont été supprimés car ils ont été insérés dans l'acte de base

**Il faudra voter sur ce point**

- **ARTICLE 5**

- Il a été toiletté pour être conforme à la loi nouvelle

**Il faudra voter sur ce point**

- **ANCIEN ARTICLES 10 de l'ancien RGC**

- Il a été supprimé car il a été inséré dans l'acte de base

**Il faudra voter sur ce point**

- **ARTICLE 7**

- J'ai toiletté le texte pour tenir compte des dispositions légales nouvelles et viser toutes les hypothèses
- Quant aux travaux urgents : j'ai inséré une partie de l'ancien article 41 de l'ancien RGC

**Il faudra voter sur ce point**

- **ARTICLE 8**

- J'ai toiletté le texte pour tenir compte des dispositions légales nouvelles et viser toutes les hypothèses

**Il faudra voter sur ce point**

- **ARTICLE 9 :**

- J'ai créé cet article pour tenir compte d'une disposition légale nouvelle peu connue et permettant de communautariser les travaux privatifs dans certaines circonstances

**Il faudra voter sur ce point**

- **ARTICLE 11**

- J'ai toiletté le texte pour qu'il soit plus efficace

**Il faudra voter sur ce point**

- J'ai inséré la décision de l'AG du 15.5.2019 concernant l'obligation pour le bailleur d'indiquer au syndic la date d'entrée des locataires ; j'ai amélioré la clause en ajoutant qu'il fallait également indiquer la date de sortie des lieux ; en conséquence, **il faudra voter sur ce point**

- **ARTICLE 14**

- J'ai inséré les décisions d'AG des 22.3.2005 et 15.5.2019 disant que :
  - L'AG du 22.3.2005 a décidé que chacun devait nettoyer son palier et sa cage d'escalier qui descend du palier de son appartement jusqu'au niveau suivant ; chacun doit également sortir directement ses sacs poubelles et déposer personnellement ses verres dans la bulle à verres
  - L'AG du 15.5.2019 a décidé que pour les parties communes, savoir le hall, l'ascenseur, la descente vers les caves et les parties communes des caves, chacun devait le faire à tours de rôle

**Il ne faudra pas voter sur ce point**



- **ANCIEN ARTICLE 36**

- Le texte n'a pas été repris car il va de soi

**Il faudra voter sur ce point**

- **CHAPITRE III**

- Le contenu du chapitre a été changé pour être conforme à son contenu

**Il faudra voter sur ce point**

- **SECTION III**

- L'intitulé a été modifié pour être conforme au contenu des articles suivants

**Il faudra voter sur ce point**

- **ARTICLE 19**

- J'ai complété l'article pour qu'il soit plus efficace

**Il faudra voter sur ce point**

- **ARTICLE 20**

- J'ai inséré la nouvelle locution remplaçant l'ancienne de « bon père de famille »

**Il faudra voter sur ce point**

- **CHAPITRE IV**

- C'est l'ancienne section III

**Il faudra voter sur ce point**

- **ARTICLE 26**

- J'ai toiletté le texte
- J'ai modifié les majorités car elles n'étaient plus exactes

**Il faudra voter sur ce point**

- **ARTICLE 29**

- J'ai toiletté le texte pour faire référence à l'hypothèse où il y aurait une femme de ménage

**Il faudra voter sur ce point**

- **ANCIENS ARTICLES 41, 42 ET 43 DE L'ANCIEN RGC**

- J'ai supprimé ces articles car ils ont été intégrés dans l'article 7

**Il faudra voter sur ce point**

- **ARTICLE 35**

- J'ai toiletté le texte

**Il faudra voter sur ce point**

- **CHAPITRE V**

- C'est l'ancienne section IV

**Il faudra voter sur ce point**



- **ARTICLE 40**

- J'ai toiletté le texte pour tenir compte des dispositions légales nouvelles

**Il faudra voter sur ce point**

- **CHAPITRE VI**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer l'article 44 qui reprend les dispositions légales nouvelles en manière de cession entre vifs ou à cause de mort

**Il faudra voter sur ce point**

- **CHAPITRE VII**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer l'article 45 qui reprend les dispositions légales nouvelles en matière de procédures judiciaires

**Il faudra voter sur ce point**

- **CHAPITRE VIII**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer l'article 46 qui reprend les dispositions légales nouvelles en matière d'honoraires et dépens

**Il faudra voter sur ce point**

- **CHAPITRE IX**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer l'article 47 qui reprend les dispositions légales nouvelles qui ont été améliorées

**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 : article 48
- J'ai repris le § 1 de l'ancien article 77 de l'ancien RGC, mais qui doit être remplacé car il n'est pas conforme à la loi et à la jurisprudence

#### **Il faudra voter sur ces points**

- Pour le surplus, j'ai repris ce qui pouvait l'être des anciens articles 77 et 79 de l'ancien RGC, tout en insérant la décision de l'AG des copropriétaires de 2003

#### **Il ne faudra pas voter sur ce point**

#### **- CHAPITRE XI**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer des dispositions des articles 49 à 52, les articles 50 et 51 étant nouveau
- J'ai dû supprimer l'ancien article 80 de l'ancien RGC car l'arbitrage est interdit

#### **Il faudra voter sur ce point**

### **RÈGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

Beaucoup de dispositions légales ont changé ; ADK a préparé un R.O.I répondant aux exigences légales et les spécificités afférentes à la résidence ont été insérées en rouge

Plus particulièrement :

- La quinzaine de l'AGO décidée lors de l'AG de 2017 et qui modifiait la décision de l'AG de 2011

### **Il ne faudra pas voter sur ce point**

- Le montant à partir duquel la concurrence doit jouer : AG du 29.3.2011

### **Il ne faudra pas voter sur ce point**

- 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 et en complétant quand cela était nécessaire ; je propose également une clause pour que la mission du syndic soit plus efficace

### **Il faudra voter sur ces modifications qui sont en jaune**

Pour ce qui est des pouvoirs en vertu de la loi, j'ai inséré la durée de l'exercice comptable, qui sort de l'ordinaire : AG du 30.3.2017 : exercice du 1.4 au 31.3

### **Il ne faudra pas voter sur ce point**

- Conseil de copropriété : j'ai inséré les spécificités de la résidence

### **Il ne faudra pas voter sur ce point**

- Commissaire aux comptes

La durée de l'exercice comptable impacte les dispositions prévues pour les ou le commissaire(s) aux comptes : le syndic ne peut remettre les comptes au commissaire pour le 31.1 : **il faudra décider le délai endéans lequel le syndic doit communiquer son bilan au commissaire**

### **Il faudra voter sur ce point**

- B. Dispositions de l'immeuble : j'ai inséré la nouvelle dénomination du « bon père de famille »