

## **NOTE CONCERNANT LA RESIDENCE SPLENDID,**

**Boulevard Piercot, 48/50, 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**

- Je suis repartie du projet de coordination, voté en AG, mais non passé par acte notarié

- **ACTE DE BASE :**

- **I et II**

- J'ai donné intitulé à ces chapitres

**Il faudra voter sur ces points**

- **II**

- Dans la description sommaire de l'immeuble, j'ai corrigé un oubli de l'acte modificatif

**Il faudra voter sur ce point**

- **III**

- J'ai complété le titre pour tenir compte du R.O.I.
- J'ai inséré les dispositions légales nouvelles et j'ai inséré le numéro BCE
- Attention, qu'il faudra déterminer un seul numéro de police pour le siège social

**Il faudra voter sur ces points**

- **IV**

- J'ai inséré une explication donnée dans l'acte modificatif

**Il faudra voter sur ce point**

- **V- Description de la résidence**

- Le titre a été complété pour tenir compte des définitions des parties communes et privatives
- Le texte a été toiletté et j'ai inséré les modifications découlant de la loi du 18.6.2018 l'acte modificatif

**Il faudra voter sur ce point**

- La décision prise lors de l'AG du 22.2.2017 a été insérée

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

- **Réunion d'appartements**

- J'ai inséré les dispositions légales nouvelles

**Il faudra voter sur ce point**

- **Réunion des appartements et résidences voisines**

- J'ai inséré les dispositions légales nouvelles

**Il faudra voter sur ce point**

- **Réunion des parties communes**

- J'ai inséré les dispositions légales nouvelles

**Il faudra voter sur ce point**

- **Stipulations spéciales**

- J'ai inséré ce § qui figurait dans l'ancien article 8 de l'ancien RGC
- J'ai inséré les dispositions légales nouvelles

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

#### **- Définition des parties communes**

- J'ai inséré l'ancien article 7 de l'ancien RGC
- J'ai toiletté le texte pour qu'il vise toutes les hypothèses

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

- J'ai inséré ce qui a été indiqué concernant la jointure entre les colonnes de chauffage et le tuyau allant vers les appartements

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

#### **- Définition des parties privatives**

- J'ai inséré l'ancien article 11 de l'ancien RGC
- J'ai inséré une partie de l'ancien article 12 de l'ancien RGC

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

- J'ai inséré la décision de l'AG du 25.2.1999 de sceller les vide-ordures et celle du 22.2.2017 concernant la conciergerie qui devenait un local-vélos. Le Notaire DUBUISSON demande s'il y avait une cave à la conciergerie et ce qu'elle est devenue ? **Il faudra répondre à cette question.**

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

#### **- VI DIVISION DE LA RESIDENCE**

- J'ai acté les modifications de l'acte modificatifs
- J'ai inséré les observations des anciens articles 9 et 12 de l'ancien RGC

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

#### **- VII 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 ; de la même manière que les servitudes sont des droits réels qui doivent figurer dans l'acte de base, elles 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 regroupées, toujours pour la facilité la lecture en étant regroupées
- Il s'agit de l'ancien article 41 de l'ancien RGC

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

#### **- Ancien CHAPITRE VII**

- 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 un § pour insérer dans un même endroit au sein du RGC toutes les servitudes, quel que soit l'endroit où elles se trouvent: il est en effet important de les centraliser pour plus de facilité ; 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 regroupées, toujours pour la facilité la lecture en étant regroupées

**Il faudra voter sur ces points**

- **Anciens articles 2 et 3**

- Ils ont été biffés car ils ont repris par ailleurs

**Il faudra voter sur ces points**

- **CHAPITRE II**

- **Ancien article 7**

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

**Il faudra voter sur ce point**

- **Article 8**

- Les observations ont été biffées car elles ont été transposées par ailleurs dans l'acte de base

**Il faudra voter sur ce point**

- **Ancien article 9**

- Il a été biffé car son contenu a été transposé par ailleurs dans l'acte de base

**Il faudra voter sur ce point**

- **L'article 6**

- Il a été complété avec des dispositions nouvelles et des principes de droit en matière de copropriété

**Il faudra voter sur ces points**

- **Ancien article 11**

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

**Il faudra voter sur ce point**

- **Ancien article 13**

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

**Il faudra voter sur ce point**

- **Article 8**

- J'ai inséré la décision adoptée lors de l'AG du 23.2.2015 concernant les fientes de pigeon

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

- **Article 9**

- J'ai modifié le texte pour qu'il vise toutes les hypothèses et ai inséré une partie de l'ancien article 38 de l'ancien RGC

**Il faudra voter sur ce point**

- **Article 10**

- Il s'agit de l'ancien article 16 qui a été modifié le texte pour viser toutes les hypothèses
- J'ai repris les parties qui pouvaient être gardées

**Il faudra voter sur ce point**

- J'ai inséré les décisions d'AG des 4.4.2001 concernant les châssis à changer et 8.2.2011 concernant les nominettes

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

- **Article 11**

- J'ai inséré le texte d'une disposition légale peu connue relative à la communautarisation des travaux aux parties privatives

**Il faudra voter sur ce point**

- **Article 12**

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

**Il faudra voter sur ce point**

- **Article 13**

- J'ai toiletté le texte et l'ai complété pour viser tous les cas d'espèce

**Il faudra voter sur ce point**

- J'ai inséré la décision d'AG du 23.2.2015

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



- **Article 14**

- J'ai biffé une partie de l'article initial car il a été inséré à l'article 43 RGC
- J'ai tout de même inséré les dispositions prévues aux anciens articles 73 à 75 de l'ancien RGC, au cas où il y aurait à nouveau un concierge

**Il faudra voter sur ce point**

- J'ai inséré la décision d'AG du 22.2.2017 d'utiliser l'ex-conciergerie comme un local-vélos

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

- **Anciens articles 21 à 32**

- Ils ont été biffés car ils ont été déplacés par ailleurs

**Il faudra voter sur ce point**

- **REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

- Le titre a été modifié pour tenir compte des modifications légales

**Il faudra voter sur ce point**

- **Article 17**

- Il a été toiletté pour tenir compte des modifications légales

**Il faudra voter sur ce point**

- **Section III**

- Le titre a été toiletté

**Il faudra voter sur ce point**

- **Article 22**

- J'ai inséré la décision d'AG du 20.2.2007 concernant l'interdiction de mettre quoique ce soit dans les communs, même au titre de décoration et celle du 8.2.2011 concernant l'interdiction de placer des hottes à évacuation extérieure donnant sur une gaine commune équipée de conduites de gaz, d'électricité...

**Il ne faudra pas voter sur ces points**

- **Article 25**

- Le texte a été modifié pour être plus efficace
- J'ai inséré l'ancien article 6 de l'ancien RGC à part, qui a été toiletté pour insérer la nouvelle locution du bon père de famille

**Il faudra voter sur ce point**

- **Article 28**

- Le texte a été modifié pour être encore plus efficace

**Il faudra voter sur ces points**

- **Section V**

- Elle a été créée pour insérer les articles du R.O.I. à part

**Il faudra voter sur ce point**

- **Article 31**

- Il a été modifié pour être conforme à la loi

**Il faudra voter sur ce point**

- **Article 32**

- Il a été modifié pour être conforme à la loi

**Il faudra voter sur ce point**

- **Article 33**

- Il a été modifié insérer la nouvelle dénomination du bon père de famille

**Il faudra voter sur ce point**

- **Article 38**

- La décision d'AG du 25.2.1999 concernant les poubelles a été insérée, ainsi que celle du 22.2.2017 concernant les graisses et celles du 22.2.2018 concernant les heures où l'on ne pouvait pas faire de travaux

**Il ne faudra pas voter sur ces points**

- **CHAPITRE III**

- **Article 42**

- Il a été toiletté pour tenir compte de la nouvelle numérotation

**Il faudra voter sur ce point**

- **Article 43**

- J'ai inséré les spécificités prévues à l'ancien article 19, ainsi que les modifications prévues à l'acte modificatif

**Il faudra voter sur ce point**

- Mais quid puisque la conciergerie n'en est plus une et est utilisée comme local vélos ? **Il faudra me fixer et le cas échéant voter**

- **Anciens articles 38 à 41**

- Ils ont été biffés car ils ont été insérés par ailleurs

**Il faudra voter sur ces points**

- **Article 47**

- Il a été toiletté pour tenir compte de la nouvelle numérotation

**Il faudra voter sur ce point**

- **Articles 49 et 51**

- Ils ont été toilettés pour tenir comptes d'autres modifications

**Il faudra voter sur ces points**

- **Articles 49**

- J'ai complété le titre pour tenir compte des comptes de gestion : fonds de roulement et fonds de réserve

- Le texte a été toiletté pour tenir compte des changements légaux nouveaux relativement aux comptes de gestion

**Il faudra voter sur ces points**

- **Ancien article 53**

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

**Il faudra voter sur ce point**

- **Anciens articles 57 bis à 79**

- Ils ont été biffés car ils ont été insérés par ailleurs

**Il faudra voter sur ce point**

- **CHAPITRE IV**

- Il a été créé pour insérer l'article 60 relatif aux actions en justice, en insérant les dispositions légales nouvelles

**Il faudra voter sur ce point**

- **CHAPITRE V**

- Il a été créé pour insérer l'article 61 relatif aux procédures judiciaires et extrajudiciaires, en ce qui concerne les honoraires et dépens

**Il faudra voter sur ce point**

- Il faut attirer l'attention sur le fait qu'il n'est donc pas possible d'appliquer comme telle la décision adoptée par l'AG du 28.2.2022 concernant les frais d'huissiers et d'avocats à mettre à charges des mauvais payeurs : il faut respecter ce qui est repris à l'article 61 RGC

- **CHAPITRE VI**

- Il a été créé pour insérer l'article 62 relatif aux cessions entre vifs et à cause de mort

**Il faudra voter sur ce point**

- **Chapitre VII**

- J'ai complété le texte légal pour viser toutes les hypothèses en matière de la solidarité des paiements

**Il faudra voter sur ce point**

- **Chapitre VIII**

- J'ai créé cet article pour insérer un article 64 relatif aux honoraires et dépens aux dispositions légales nouvelles relatives aux clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues

**Il faudra voter sur ce point**

- J'ai repris les dispositions qui pouvaient être gardées et les ai toilettées pour qu'elles soient conformes à la loi

**Il ne faudra pas 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**

- Le nombre de devis à lever quand est atteint le montant à partir duquel il faut faire jouer la concurrence : **à voter**
- Les modalités de consultation des documents et informations à caractères non privé : **il faudra voter ce qui est proposé**
- Les pouvoirs du syndic en l'espèce : ils ont été toilettés pour qu'ils soient plus efficaces : **il faudra voter**
- De plus, à mon avis, la présentation des frais est annuelle et non trimestrielle car le syndic travaille sur base de provisions trimestrielles : **il faudra voter la modification**

**A VOIR :**

- Les spécificités (durée, modalités de renom ...) du contrat de syndic : il faudra intégrer ces points, mais il ne faudra pas voter dessus car ils sont repris dans le contrat qui a été accepté par l'AG quand elle a désigné le syndic