

## **NOTE CONCERNANT LA RESIDENCE THALYS,**

**rue Dartois, 45/50 ou 52, 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 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 45/50, voire 52 à certains endroits

**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 :**

- **Pt 1 et 3**

- J'ai repris ce qui était prévu dans les statuts initiaux, pour que ce soit plus clair, tout en insérant les modifications des différents actes modificatifs
- J'ai ajouté des modifications de toilettage ou pour insérer les dispositions légales nouvelles ou de jurisprudence

**Il faudra voter sur ces points**

- **Pt 2.I :**

- J'ai inséré les modifications légales, le siège social et le numéro d'entreprise

En ce qui concerne le siège social, j'ai pris note de ce qu'il fallait prendre le numéro 48 comme numéro postal

**Il faudra voter sur ces points**

- **Pt 3 Chapitre III**

- **Servitudes :**

- J'ai fait une modification pour remplacer l'ancienne locution du « *bon père de famille* » par celle qu'il la remplace

**Il faudra voter sur ce point**

- J'ai fait la même chose dans le texte

**Il faudra voter sur ce point**

- J'ai inséré la clause qui figurait dans l'acte d'acquisition de la CGER et qui créé une servitude

**Il faudra voter sur ce point**

- J'ai inséré dans ce même chapitre les servitudes qui était reprise 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 regroupes, toujours pour la facilité la lecture en étant regroupées

**Il faudra voter sur ce point**

**IL MANQUE LA PARTIE AVEC LA MITOYENNETE**

- **Chapitre IV**

- J'ai inséré les dispositions légales nouvelles

**Il faudra voter sur ce point**

- **Reste de l'acte de base**

- 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 de ce dernier, 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 de lecture.

**Il faudra voter sur ces points**

- **TITRE II - CHAPITRE I**

- **1. Principe**

- Il a été toiletté pour tenir compte des dispositions légales

**Il faudra voter sur ce point**

- **2. Destination des lieux**

- Le texte a été toiletté pour être plus clair et pour tenir compte des modifications légales
- J'ai regroupé dans ce § des dispositions relatives à ce sujet qui figuraient par ailleurs

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

#### **- 3 Travaux aux parties privatives – aspect extérieur – harmonie de l'immeuble :**

- Il a été toiletté pour être conforme aux modifications intervenues et la dénomination se bon père de famille a été remplacée par celle qui doit être actuellement utilisée
- Pt h/ :
  - Le concept d'*amende* a été supprimé car les amendes civiles sont interdites : il a été remplacé par celui de *dommages et intérêts*
  - J'ai complété le texte pour qu'il soit plus efficace

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

- Pt i/ : il correspond à une décision d'AG

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

#### **- 5. Utilisation des emplacements de voitures et autres biens**

- J'ai complété le titre pour viser toutes les hypothèses
- Le texte a été toiletté pour être conforme à la loi
- J'ai inséré la nouvelle dénomination qui remplace celle de « bon père de famille »
- J'ai complété le texte en ce qui concerne les baux pour que ce soit plus efficace et j'ai inséré la décision d'AG du 14.1.2020 en ce qui concerne la communication des PV d'AG

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

#### **- 6 Responsabilité des occupants – clause du bail**

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

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

#### **- 7 Utilisation des autres parties - animaux**

- J'ai complété le titre pour pouvoir intégrer les dispositions concernant les animaux
- J'ai intégré diverses dispositions concernant les animaux pour être plus efficace
- J'ai supprimé le concept d'« astreinte civile » qui est interdit pour développer celui d'« *astreinte judiciaire* »

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

#### **- Chapitre II**

#### **- Usage des appareils communs**

- J'ai inséré une décision prise lors de l'AG du 11.1.2018

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

#### **- Remplacement par Proximus de câbles par de la fibre optique**

- J'ai inséré une décision prise lors de l'AG du 11.1.2018

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

- **Titre III**

- J'ai complété le titre pour viser également la solidarité des paiements, les cessions entre vifs et à cause de mort, les honoraires et dépens et les actions en justice

**Il faudra voter sur ce point**

- **Chapitre I**

- **PT 3, 4, 5 et 6**

- J'ai inséré une disposition légale nouvelle

**Il faudra voter sur ce point**

- **Pt 7**

- J'ai changé la disposition car il n'est pas sain que l'on donne au syndic un pouvoir touchant à la modification des matières pécuniaires avec une autorisation a posteriori de l'AG : cette autorisation doit être donnée en amont et pas en aval

**Il faudra voter sur ce point**

- **Pt 9**

- Il a été inséré pour insérer les nouvelles dispositions légales en matière d'honoraires et dépens

**Il faudra voter sur ce point**

- **Pt 10**

- J'ai tenu compte des spécificités comptables de l'ACP, décidées en AG : 3 quadrimestres

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

- J'ai inséré les dispositions nouvelles

**Il faudra voter sur ces points**

- **Pt 11**

- J'ai créé ce chapitre pour reprendre les dispositions légales relatives à la solidarité des sommes dues dans certaines hypothèses et j'ai amélioré la clause en l'étendant à d'autres cas

**Il faudra voter sur ce point**

- **Pt 12**

- J'ai créé ce chapitre pour reprendre les dispositions légales relatives aux cessions entre vifs ou à cause de mort

**Il faudra voter sur ce point**

- **Pt 13**

- J'ai créé ce chapitre pour reprendre les dispositions légales relatives aux actions en justice

**Il faudra voter sur ce point**

- **TITRE IV**



- J'ai créé ce chapitre pour insérer les 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**

- **CHAPITRE VII**

- J'ai repris les dispositions des anciens articles 76 et 78 de l'ancien RGC, qui ont été toiletté pour être conformes à la loi et à la jurisprudence

**Il faudra voter sur ces points**

- **CHAPITRE VIII**

- **Pt 1**

- J'ai toiletté le texte pour qu'il vise toutes les hypothèses
- J'ai repris ce qui pouvait être repris dans les types de travaux et toiletté ce qui devait l'être

**Il faudra voter sur ce point**

- **Pt 2**

- J'ai inséré une disposition peu connue qui permet de communautariser les travaux aux parties privatives

**Il faudra voter sur ce point**

- **Ancien pt 4**

- J'ai biffé ce § car il est repris par ailleurs

**Il faudra voter sur ce point**

- **Pt 5**

- J'ai inséré une décision d'AG

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

- **TITRE V**

- J'ai inséré les dispositions nouvelles

**Il faudra voter sur ce point**

- **TITRE VI**

- **Pt 6**

- Je l'ai toiletté pour être conforme à ce que le notaire DUBUISSON souhaite

**Il faudra voter sur ce point**

- **Pt 8**

- J'ai toiletté pour insérer les 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 : je n'ai pas le PV d'AG mais il doit s'agir de la première quinzaine du mois de janvier.
- Le montant à partir duquel la mise en concurrence doit jouer : pas voter : je n'ai pas le PV d'AG. Merci de me donner cette information.
- Le nombre de devis à lever quand est atteint le montant à partir duquel il faut faire jouer la concurrence : pas voter : je n'ai pas le PV d'AG. Merci de me donner cette information.
- J'ai inséré les modalités de consultation des documents à caractère non privé.
- J'ai inséré la décision d'AG du 14/01/2020 de donner mandat au syndic pour tenir le DIU de la copropriété
- La durée de l'exercice comptable : pas voter ; je suppose qu'il s'agit bien du 1<sup>er</sup> décembre au 30 novembre. **Merci de me confirmer**

### **A voter**

- Les modalités de consultation des documents et informations à caractères non privé : il faudra voter et déterminer

- 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**