

NOTE CONCERNANT LA RESIDENCE « LE TOMBEU»,
Avenue des Thouars, 9, à 4280 Hannut

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

- CHAPITRE II

- **SECTION I : ANALYSE DES PLANS**

- **ENTITE RESIDENCE**

AU NIVEAU DU SOUS-SOL

- J'ai inséré les modifications prévues à l'acte modificatif du 22.10.1982

Il ne faudra pas voter sur ce point

AU NIVEAU DU REZ DE CHAUSSEE POUR L'APPARTEMENT 5

- J'ai inséré les modifications prévues à l'acte modificatif du 22.10.1982

Il ne faudra pas voter sur ce point

AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE POUR LES APPARTEMENTS 22 et 24

- J'ai inséré les modifications prévues à l'acte modificatif du 22.10.1982

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **SECTION II – REMARQUE CONCERNANT LE CHAPITRE II**

- J'ai inséré les modifications légales nouvelles

Il ne faudra pas voter sur ce point

REMARQUE : pt 4

- J'ai inséré la modification découlant de l'acte modificatif du 22.10.1982

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **CHAPITRE III**

- **Remarques**

- a/ J'ai inséré les modifications légales nouvelles

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **SECTION I**

- 2/ J'ai inséré les modifications légales nouvelles

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **SECTION II**

- J'ai inséré le texte pour viser toutes les hypothèses

Il faudra voter sur ce point

- **Parties communes spéciales – entité Résidence**

- J'ai inséré la modification découlant de l'acte modificatif du 22.10.1982

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **SECTION III**

- J'ai supprimé les dispositions qui ne doivent plus être dans l'acte de base, en vertu des modifications législatives, mais dans le RGC
- Quant aux dispositions qui ont été maintenues, j'ai inséré les modifications légales

Il ne faudra pas voter sur ces points

- **SECTION IV - A**

- J'ai complété le titre en ajoutant la référence aux parties communes spéciales

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE IV**

- **SECTION I**

- J'ai ajouté ce qui a été ajouté par acte du 22.10.1982 : attention il y a des parties illisibles

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **SECTION II**

- Elle a été supprimée car son contenu est afférent à une matière qui ne doit plus figurer dans l'acte de base, mis dans le RGC, en vertu des nouvelles dispositions légales

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **CHAPITRE V**

- J'ai inséré les modifications et rectifications reprises dans l'acte du 8.9.1980

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE VII**

- J'ai inséré, dans le § préambule et dans le titre A, la nouvelle dénomination de la servitude de père de famille

Il faudra voter sur ce point

- J'ai inséré dans le titre B_les modifications et rectifications reprises dans l'acte du 8.9.1980

Il ne faudra pas voter sur ce point

- J'ai biffé, dans le titre C, le § 1 et l'ai remplacé par l'observation contenue dans l'ancien article 22 de l'ancien RGC

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE VIII**

- J'ai inséré les dispositions actuelles découlant de la doctrine et de la jurisprudence

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE XI**

- J'ai supprimé les dispositions obsolètes

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **CHAPITRE XII :**

- J'ai supprimé les dispositions obsolètes

Il ne faudra pas voter sur ce point

- J'ai inséré les dispositions nouvelles, en indiquant le siège social et le numéro BCE

Il faudra voter sur ces 2 derniers points

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

- **CHAPITRE I ANCIEN**

- Je l'ai supprimé car les dispositions sont reprises par ailleurs dans le R.O.I nouvelle formule

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **CHAPITRE I**

- Je l'ai créé pour insérer un article 1 où j'ai inséré des dispositions légales
- J'ai également inséré un sous chapitre relatif aux servitudes et obligations diverses, dont le contenu a été repris 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

- **CHAPITRE II : JOUISSANCE ET TRAVAUX**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer les articles 2 à 7

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 2**

- J'ai créé un article 2 pour reprendre des principes exposés dans l'acte de base (statut des parties privées) et qui ne devaient plus y figurer en vertu de la loi, mais figurer dans le RGC, et des dispositions nouvelles légales ; j'ai fait les corrections légales nécessaires

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 3**

- J'ai créé un article 3 pour reprendre des principes exposés dans l'acte de base (statut des parties privées) et qui ne devaient plus y figurer en vertu de la loi, mais figurer dans le RGC

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 4**

- J'ai créé un article 4 pour reprendre des principes exposés dans l'acte de base (statut des parties privées) et qui ne devaient plus y figurer en vertu de la loi, mais figurer dans le RGC
- J'ai complété avec des dispositions légales

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 5**

- J'ai créé cet article pour reprendre les dispositions légales relatives aux réunion et division de lots

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 6**

- J'ai repris un article pour viser toutes les hypothèses de travaux et j'ai inséré une partie des dispositions qui figuraient à ce sujet dans l'acte de base, où elles ne doivent plus figurer
- Pour les réparations urgentes, j'ai inséré une partie de l'ancien article 22 du RGC

Il faudra 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 reprend l'ancien article 47 de l'ancien RGC
- J'ai toiletté le texte pour tenir compte des modifications légales et des modifications de numérotation

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE IV**

- Il s'agit de l'ancien chapitre II de l'ancien R.O.I à part

- **ARTICLE 9**

- Il s'agit de l'ancien article 52 de l'ancien R.O.I à part
- J'ai inséré le nouveau concept de « *bon père de famille* »

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 10 :**

- Il s'agit de l'ancien article 53 du R.O.I. à part
- Il a été toiletté pour tenir compte des euros, de la nouvelle numérotation d'articles et des dispositions légales nouvelles
- Le concept d'amende, illégal, a été supprimé et remplacé par celui de sommes

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 11**

- Il s'agit de l'ancien article 54 du R.O.I. à part, qui a été corrigé pour tenir compte des modifications légales

Il faudra voter sur ce point

- J'ai inséré la décision adoptée lors de l'AG du 9.10.2014

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **ARTICLE 12**

- Il s'agit de l'ancien article 55 de l'ancien ROI à part, qui a été amélioré pour que ce soit plus efficace

Il faudra voter sur ce point

- J'ai inséré les décisions adoptées lors de l'AG du 30.11.2017

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **ARTICLE 14**

- J'ai complété le titre pour tenir compte des emménagements

Il faudra voter sur ce point

- J'ai inséré les décisions adoptées lors de l'AG du 17.10.2013

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **ARTICLE 15**

- Il s'agit de l'ancien article 57 bis de l'ancien R.O.I
- Il a été complété pour être plus efficace

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE V :**

- Il s'agit de l'ancien chapitre III de l'ancien R.O.I

- **ARTICLE 19**

- Il s'agit de l'ancien article 61 de l'ancien R.O.I à part, qui a été corrigé pour tenir compte des modifications légales et amélioré pour être plus efficace

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE VI**

- Il s'agit de l'ancien chapitre IV de l'ancien R.O.I à part

- **ARTICLE 20**

- Il s'agit de l'ancien article 62 de l'ancien R.O.I à part
- Le texte a été toiletté pour être amélioré

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE VII**

- Il s'agit de l'ancien chapitre II de l'ancien RGC

- **ARTICLE 21**

- Il s'agit de l'ancien article 13 de l'ancien RGC
- Le texte a été toiletté pour tenir compte des modifications légales
- La remarque a été supprimée car son contenu était devenu obsolète

Il faudra voter sur ce point

- J'ai inséré la décision d'AG du 11.10.2012 concernant le placement des calorimètres électroniques à radio fréquence électronique

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **ARTICLE 24**

- J'ai inséré la décision d'AG du 3.10.2019 concernant le placement de décompteur à eau à radiofréquence

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 27**

- Il s'agit de l'ancien article 17 ter de l'ancien RGC
- Il a été toiletté pour tenir compte de la conversion en euros

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 29**

- Il s'agit de l'ancien article 19 de l'ancien RGC
- Le texte a été toiletté pour tenir compte des modifications de titre

Il faudra voter sur ce point

- **Anciens ARTICLES 20 à 22**

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

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 31**

- Il s'agit de l'ancien article 24 de l'ancien RGC
- Une correction a été faite pour que son application soit plus simple

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 36**

- Il s'agit de l'ancien article 29 de l'ancien RGC
- Une correction a été faite pour que le texte soit plus cohérent

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 39**

- Il s'agit de l'ancien article 32 de l'ancien RGC
- J'ai toiletté le texte pour tenir compte des modifications légales

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 40**

- Il s'agit de l'ancien article 33 de l'ancien RGC
- Le texte a été corrigé pour tenir compte des modifications légales

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 41**

- Il s'agit de l'ancien article 34 de l'ancien RGC : il a été toiletté pour tenir compte des dispositions nouvelles

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 43**

- Il s'agit de l'ancien article 36 de l'ancien RGC

- Il a été toiletté pour tenir compte des modifications déjà effectuées infra

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 45**

- Il s'agit de l'ancien article 38 de l'ancien RGC
- J'ai modifié la disposition pour qu'elle soit conforme à la loi
- J'ai biffé une partie du texte qui est transféré dans un autre article du RGC

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 46**

- Il s'agit de l'ancien article 39 de l'ancien RGC
- J'ai toiletté le texte pour introduire les dispositions légales nouvelles

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 47**

- Il s'agit de l'ancien article 40 de l'ancien RGC
- J'ai toiletté le texte pour introduire les dispositions légales nouvelles

Il faudra voter sur ce point

- **Anciens ARTICLES 46 à 50**

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

- L'ancien article 48 de l'ancien RGC n'étant pour le surplus par repris complètement car il y avait une partie qui n'était plus conforme à la loi
- L'ancien article 50 de l'ancien RGC n'a pas été repris car il n'était plus conforme à la loi

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **CHAPITRE VIII**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer un article 49 reprenant toutes les types de procédures judiciaires ou celles pour régler des problèmes

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE IX**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer un article 50 reprenant les dispositions relatives aux cessions entre vifs ou à cause de mort

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE X**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer un article 51 reprenant les dispositions relatives à la solidarité dans certains cas pour le paiement des charges : j'ai repris le texte légal et l'ai étendu à d'autres hypothèses

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE XI**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer un article 52 reprenant les dispositions relatives concernant les procédures judiciaires, honoraires et dépens

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE XII**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer un article 53 et reprendre les clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues
- J'ai repris les anciens articles 38, 42 à 44 de l'ancien RGC, mais qui ont été toilettés pour être conformes à la loi ou être plus efficaces ou tenir compte des autres modifications déjà effectuées dans l'article

Il faudra voter sur ce point

- J'ai inséré la décision de l'AG du 9.10.2014 de passer à des provisions mensuelles

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **CHAPITRE XIII**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer des dispositions nouvelles, sous les articles 54 et 55, et ai repris sous article 56 l'ancien article 64 de l'ancien RGC, qui a été toiletté pour être conforme à la loi

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 à propos desquelles il ne faut pas voter :

Plus particulièrement : j'ai inséré

- La quinzaine de l'AGE : **il ne faut pas voter sur ce point**
- J'ai inséré le montant à partir duquel la concurrence doit jouer : **il ne faut pas voter sur ce point**
- J'ai inséré que lorsque ce montant est atteint, le cahier des charges devait être établi par un architecte : **il ne faut pas voter sur ce point**
- J'ai inséré la durée de l'exercice comptable qui ne va pas du 1.1 au 31.12: **il ne faut pas voter sur ce point**
- Conseil de copropriété : j'ai inséré les spécificités de la résidence : **il ne faut pas voter sur ce point**

Il y a des cas où il faudra voter :

- L'AG n'a pas décidé combien il fallait de devis quand le montant de 15.000 € était atteint : **il faudra voter sur ce point**
- Article 3.89 § 5 cc : il faut prévoir les modalités pour permettre aux copropriétaires d'avoir accès aux éléments d'information à caractère non privé ; je propose des modalités : **il faudra 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 toilettant le texte pour qu'il soit plus efficace : **il faudra voter sur ce point**