

NOTE CONCERNANT LA RESIDENCE « Marco Polo », rue du Sart Tilman, 382-384, à Angleur

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 faut indiquer le numéro du siège de l'ACP : il y a en l'espèce 2 numéros de police : 382 et 384 ; il va falloir choisir le 382 ou le 384, sachant que j'ai remarqué que sur les PV d'AG , on indique parfois 382 et parfois 382-384

Il faudra voter sur ces points

- **ACTE DE BASE**

- **TITRE 1**

- **F. PLANS**

- J'ai les modifications résultant de l'acte modificatif du 24.2.2009
- J'ai les modifications résultant de l'acte modificatif du 16.2.2010

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **G. PERMIS D'URBANISME**

- J'ai les modifications résultant de l'acte modificatif du 24.2.2009

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **TITRE II**

- **CHAPITRE I – DESCRIPTION**

§ 1 niveau du sous-sol – 2 ° parties privatives

- J'ai inséré les modifications résultant de l'acte modificatif du 16.2.2010

Il ne faudra pas voter sur ce point

§ 2 niveau du rez-de-chaussée – 2° parties privatives

- J'ai inséré les modifications résultant de l'acte modificatif du 16.2.2010

Il ne faudra pas voter sur ce point

§ 5 : niveau du 3è me étage et §6 : niveau de la toiture

- J'ai inséré la modification résultant l'acte modificatif du 24/3/2009 et sont devenus un seul paragraphe 5 et un paragraphe non numéroté intitulé «TOITURE »

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **CHAPITRE II**

B CONSISTANCE DES LOTS PRIVES – CAVES – REUNION DE LOTS

- point 3 : j'ai inséré les dispositions résultant l'acte modificatif du 16.2.2009
- points 4 et 5 : j'ai inséré les modifications légales résultant de la loi du 18.6.2018

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **TITRE III**

- **CHAPITRE II – DEFINITION DES PARTIES COMMUNES**

- J'ai complété le texte pour qu'il vise toutes les hypothèses

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE III**

- Je l'ai supprimé car il contient des dispositions qui doivent figurer dans le règlement général de copropriété

Il faudra voter sur ce point

- **PARTIES COMMUNES GENERALES A LA RESIDENCE**

- pt 10 : j'ai complété pour tenir compte des modifications résultant de l'acte modificatif du 24.3.2019

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **CHAPITRE IV : il est devenu le chapitre III**

Il faudra voter sur ce point

- **au niveau du sous-sol : les caves**

- J'ai inséré les modifications de l'acte modificatif du 16 février 2010

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **au niveau du rez-de-chaussée droi**

- J'ai inséré les modifications de l'acte modificatif du 16 février 2010

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **au niveau des 3^{ème} et 4^{ème} étages**

- J'ai inséré les modifications résultant de l'acte modificatif du 24.3.2009

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **TITRE IV – SECTION B**

- J'ai supprimé ce chapitre car son contenu doit figurer dans le règlement général de copropriété

Il faudra voter sur ce point

- **Titre VI - SERVITUDES**

- J'ai supprimé la référence au servitude « du père de famille » pour la remplacer par la locution nouvelle de « propriétaire »
- Corriger le titre y afférent, en conséquence

Il faudra voter sur ces points

- **TITRE IX –**

- Il était intitulé « REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE » : il est devenu « ACTE DE BASE - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR »
- J'ai inséré les dispositions nouvelles et est référé le numéro BCE, tout en attirant l'attention sur le fait qu'il fallait indiquer le numéro du siège de l'ACP : il y a en l'espèce 2 numéros de police : 382 et 384 ; il va falloir choisir le 382 ou le 384, sachant que j'ai remarqué que sur les PV d'AG , on indique parfois 382 et parfois 382-384

Il faudra voter sur ces points

- **REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE**

- **Article 1 :**

- J'ai corrigé une erreur due certainement à une coquille dactylographique

Il faudra voter sur ce point

- **Article 2:**

- J'ai inséré dans le RGC une disposition qui se trouvait dans l'acte de base

Il faudra voter sur ce point

- Article 9 :

- J'ai modifié le contenu de cet article pour tenir compte des modifications légales et viser toutes les hypothèses

Il faudra voter sur ce point

- Article 10 :

- J'ai modifié le contenu de cet article pour tenir compte des modifications légales et viser toutes les hypothèses

Il faudra voter sur ce point

- Article 10 bis:

- J'ai inséré cet article pour introduire une disposition légale peu connue de communautarisation des travaux aux parties privatives dans certaines circonstances
- J'ai d'autre part inséré une disposition qui figurait dans l'acte de base

Il faudra voter sur ces points

- CHAPITRE III JOUISSANCE – POLICE DE L'IMMEUBLE

- J'ai créé ce chapitre pour insérer les articles constitutifs de l'ancien règlement d'ordre intérieur à part

Il faudra voter sur ce point

- Article 11

- J'ai inséré la nouvelle dénomination du « *bon père de famille* »

Il faudra voter sur ce point

- J'ai inséré une décision prise lors de l'AG du 2.5.2018 concernant les poubelles des biens du rez-de-chaussée et un rappel lors de l'AG du 6.5.2019

Il ne faudra pas voter sur ce point

- Article 12

- J'ai inséré une précision faite lors de l'AG du 30.6.2020

Il ne faudra pas voter sur ce point

- Article 14

- J'ai inséré une remarque formulée lors de l'AG du 28.4.2016
- J'ai inséré une modification découlant de l'acte modificatif de 2010

Il faudra voter sur ces points

- Article 15

- J'ai inséré une précision formulée lors de l'AG du 4.5.2017
- J'ai inséré une modification découlant de l'acte modificatif de 2010

Il ne faudra pas voter sur ces points

- **Article 18**

- J'ai inséré une précision formulée lors de l'AG du 6.5.2019

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **Article 20**

- J'ai complété les dispositions pour qu'elles soient plus efficaces

Il faudra voter sur ce point

- **Article 22**

- J'ai créé cet article pour insérer une série de clauses en manière de baux et ce aux fins de défendre au mieux les intérêts de la copropriété

Il faudra voter sur ce point

- J'ai inséré un rappel fait lors de l'AG du 6.5.2019

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **Article 23**

- J'ai complété la disposition pour qu'elle soit plus efficace

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE IV: CHARGES ET RECETTES COMMUNES**

- **Article 26**

- J'ai complété la disposition pour tenir compte de la prescription des appels de fonds de réserve
- J'ai complété la finale de la disposition pour tenir compte de toutes les hypothèses

Il faudra voter sur ce point

- **Article 32**

- J'ai biffé l'échéance conventionnelle pour être conforme avec la modification proposée à l'article 44
- J'ai inséré la nouvelle définition du fonds de réserve

Il faudra voter sur ce point

- **Article 37**

- J'ai supprimé cette disposition car elle est intégrée, dans la mesure du possible, à l'article 44

Il faudra voter sur ce point

- **Articles anciens 40, 41 et 42**

- J'ai supprimé ces dispositions car elles ont été intégrées à l'article 9

Il faudra voter sur ce point

- **Article 48**

- J'ai supprimé ces dispositions et les ai remplacées par les dispositions nouvelles légales, tout en gardant ce qui pouvait l'être des anciennes dispositions

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE VII :PROCEDURES JUDICIAIRES – HONORAIRES ET
DEPENS :**

- J'ai créé cette section pour insérer l'article 42

Il faudra voter sur ce point

- **Article 42**

- J'ai inséré des dispositions nouvelles
- J'ai modifié les anciens articles 26 et 14 de l'ancien RGC pour tenir compte des modifications légales

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE VIII : SOLIDARITE**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer l'article 43

Il faudra voter sur ce point

- **Article 43**

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE IX : CLAUSES ET SANCTIONS EN CAS DE NON PAIEMENT
DES SOMMES DUES**

- J'ai créé cet article pour insérer l'article 44, le contenu de l'extrait de l'ancien article 37 de l'ancien RGC ne pouvant être conservé
- J'ai inséré le reste de l'article 37 ancien de l'ancien RGC qui pouvait être gardé, en le complétant si nécessaire

Il faudra voter sur ce point

- CHAPITRE X:

- J'ai créé ce chapitre pour insérer les articles 45 et 46 qui reprennent des dispositions légales nouvelles

Il faudra voter sur ces points

RÈGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

A. J'ai inséré les spécificités de la copropriété, dans le R.O.I. rédigé par ADK :

A savoir :

- La quinzaine de l'AGO
- J'ai inséré les dates de l'exercice comptable car elles ne sont pas classiques
- Les pouvoirs spécifiques du syndic, en considération de ce qui est prévu pour la résidence :

B. J'ai indiqué la nouvelle dénomination du « bon père de famille »