

# NOTES CONCERNANT LA RESIDENCE « RAVEL »

---

## ACTE DE BASE

### - Titre I – Chapitre i – Description

Nous avons supprimé la référence à deux « *entités* ». En effet, il y a un seul jeu de statuts, transcrits, créant une seule personnalité juridique de copropriétaires se réunissant en une seule assemblée générale regroupant tous les copropriétaires.

### - TITRE III – Chapitre III – B et C

Nous avons supprimé la référence à l’assemblée générale des copropriétaires, compétente. En effet, il y a un seul jeu de statuts, transcrits, créant une seule personnalité juridique de copropriétaires se réunissant en une seule assemblée générale regroupant tous les copropriétaires.

### - TITRE III – Chapitre IV – Répartition des quotités en copropriété

...

### - TITRE IV – Section B – point 1 – alinéa fine

Modifier l’emplacement des radiateurs et la surface de chauffe peut impacter les charges de chauffage. Dès lors, toute modification de ce type nécessite une décision d’assemblée générale à la majorité des quatre-cinquièmes des voix.

### - TITRE XI – Paragraphe A

Nous avons supprimé la référence à l’entité de copropriétaires intéressés. En effet, il y a un seul jeu de statuts, transcrits, créant une seule personnalité juridique de copropriétaires se réunissant en une seule assemblée générale regroupant tous les copropriétaires.

### - TITRE XI – Paragraphe B - Règlement d’ordre intérieur

Il ne s’agit pas d’un vrai règlement d’ordre intérieur puisqu’il contient des dispositions qui doivent figurer dans le règlement général de copropriété. En conséquence, il suivra le sort du règlement général de copropriété et notamment les règles en matière d’opposabilité.

Nous avons cependant inséré les clauses à respecter si un vrai règlement d’ordre intérieur était décidé par l’assemblée générale des copropriétaires.

## **REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE**

- **Article 1**

Nous avons supprimé la référence à deux « *entités* ». En effet, il y a un seul jeu de statuts, transcrits, créant une seule personnalité juridique de copropriétaires se réunissant en une seule assemblée générale regroupant tous les copropriétaires.

- **Article 2**

Nous avons supprimé la référence à deux « *entités* ». En effet, il y a un seul jeu de statuts, transcrits, créant une seule personnalité juridique de copropriétaires se réunissant en une seule assemblée générale regroupant tous les copropriétaires.

- **Article 3**

Nous avons inséré la quinzaine durant laquelle l'assemblée générale statutaire doit se tenir.

- **Article 3 – point b – alinéa fine**

Nous avons supprimé la référence à deux « *entités* ». En effet, il y a un seul jeu de statuts, transcrits, créant une seule personnalité juridique de copropriétaires se réunissant en une seule assemblée générale regroupant tous les copropriétaires.

- **Article 4 – alinéa 1**

Nous avons supprimé la référence à deux « *entités* ». En effet, il y a un seul jeu de statuts, transcrits, créant une seule personnalité juridique de copropriétaires se réunissant en une seule assemblée générale regroupant tous les copropriétaires.

- **Article 5**

- \* Point A – Alinéa 1

Nous avons supprimé la référence à deux « *entités* ». En effet, il y a un seul jeu de statuts, transcrits, créant une seule personnalité juridique de copropriétaires se réunissant en une seule assemblée générale regroupant tous les copropriétaires.

- \* antépénultième alinéa

Nous avons supprimé la référence à l'obligation de communiquer la procuration la veille de l'assemblée générale. En effet, compte tenu des modes actuels de communication, cette disposition n'a plus de raison d'être.

- **Article 9 bis – Commissaire aux comptes**

Le règlement général de copropriété doit reprendre les pouvoirs du commissaire aux comptes.

Nous avons inséré une clause y afférente.

**Il faudra faire voter sur ce point**

- **Article 11 – 4°**

Pour éviter de devoir en référer au conseil de copropriété qui n'a plus de pouvoir de véto, en tant que tel, nous avons supprimé le membre de phrase y afférent.

- **Article 12**

Nous avons complété la disposition pour qu'en toute hypothèse, pour récupérer des sommes décidées par l'assemblée générale et restées impayées, le syndic puisse décider seul d'aller en justice.

**Il faudra faire voter sur ce point**

- **Article 22 – 2° alinéas 2 et 3**

Nous avons supprimé la référence à deux « *entités* ». En effet, il y a un seul jeu de statuts, transcrits, créant une seule personnalité juridique de copropriétaires se réunissant en une seule assemblée générale regroupant tous les copropriétaires.

- **Article 27 – alinéa 1**

Nous avons supprimé la référence à deux « *entités* ». En effet, il y a un seul jeu de statuts, transcrits, créant une seule personnalité juridique de copropriétaires se réunissant en une seule assemblée générale regroupant tous les copropriétaires.

- **Article 35 – b) Si le sinistre est total**

Nous avons supprimé les dispositions qui prévoyaient que les copropriétaires ayant voté en faveur de la reconstruction totale pourraient acquérir les biens de ceux qui s'y étaient opposés. En effet, les dispositions en matière de reconstruction en cas de sinistre total ont changé puisque l'unanimité est nécessaire. Dès lors, les clauses supprimées n'ont plus de raison d'être.

- **Article 38**

\* Alinéa 1

Nous avons supprimé la référence à deux « *entités* ». En effet, il y a un seul jeu de statuts, transcrits, créant une seule personnalité juridique de copropriétaires se réunissant en une seule assemblée générale regroupant tous les copropriétaires.

\* Avant dernier et dernier alinéas

- Nous avons supprimé la référence à deux « *entités* ». En effet, il y a un seul jeu de statuts, transcrits, créant une seule personnalité juridique de copropriétaires se réunissant en une seule assemblée générale regroupant tous les copropriétaires.
- Nous avons supprimé les dispositions non acceptées par les juridictions ou contraires à la loi.

- **Article 40 – alinéa 1**

Nous avons supprimé la référence à deux « *entités* ». En effet, il y a un seul jeu de statuts, transcrits, créant une seule personnalité juridique de copropriétaires se réunissant en une seule assemblée générale regroupant tous les copropriétaires.

- **Article 41**

Nous avons complété la clause de solidarité entre les indivisaires, les titulaires de droits réels immobiliers quelconques pour viser les hypothèses mixtes des deux.

**Il faudra faire voter sur ce point**

- **Article 42 – alinéa 3**

Nous avons supprimé les dispositions contraires à l'ordre public.

- **Article 43 – alinéa fine**

Nous avons supprimé la référence à deux « *entités* ». En effet, il y a un seul jeu de statuts, transcrits, créant une seule personnalité juridique de copropriétaires se réunissant en une seule assemblée générale regroupant tous les copropriétaires.

- **Articles 47, 48 et 50**

Nous avons supprimé la disposition afférente à l'arbitrage qui est interdit en matière de copropriété forcée.

- **Articles 54 – e et 56 - alinéa fine**

Nous avons supprimé la référence à l'amende, interdite, pour la remplacer par des dommages et intérêts.

**Il faudra faire voter sur ce point**