

NOTE CONCERNANT LA RESIDENCE LUTECE, SISE SUR LA FONTAINE, 106-110, à 4000 LIEGE

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 premier 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
- Il en est de même pour la nouvelle appellation de la conservation des Hypothèques

Il faudra voter sur ce point

- Je suis repartie de la coordination préparée par le cabinet RIKKERS et a été déposée au rang des minutes de Me JADIN le 20.1.2017

- Il faudra déterminer avec un numéro de police précis où se trouve le siège de l'association des copropriétaires : 106, 108 ou 110

Il faudra voter sur ce point

- **ACTE DE BASE**

- **Titre II BIS**

- J'ai complété avec les dispositions légales nouvelles
- J'ai précisé le N° BCE
- Il faudra indiquer le numéro de police exact pour le siège de la résidence

Il faudra voter sur ces points

- **TITRE III**

- J'ai référé autrement les insertions des modifications de l'acte modificatif du 5.10.2010

Il faudra voter sur ce point

- **Article 4 : Servitudes**

- J'ai indiqué que depuis la réforme du code civil, les servitudes continues et discontinues n'existent plus

- J'ai complété le relevé des servitudes avec d'autres situées à d'autres endroits

Il faudra voter sur ce point

- **REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE**

GENERALITES

- **Article 1 :**

- Je l'ai complété avec les dispositions légales nouvelles

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE 1 :**

- C'est l'ancien chapitre V
- L'article 2 est l'ancien article 29
- Le concept de « bon père de famille » a été remplacé par le concept actuel
- J'ai complété avec des dispositions légales nouvelles

Il faudra voter sur ces points

- **Article 3**

- C'est l'ancien article 30

- J'ai complété les dispositions pour intégrer toutes les hypothèses et ai modifié les majorités quand elles ont changé
- Pour les réparations et travaux urgents, j'ai repris une disposition qui se trouvait par ailleurs
- J'ai inséré un § nouveau relatif au cas particulier du rez-de-chaussée appartement B0 : en effet, l'assemblée générale du 22 février 2017 a autorisé le propriétaire de ce bien à créer une ventilation allant de son appartement vers la ou les caves.

En fait, le mur commun séparant ce bien et la cage des escaliers menant vers les caves a été percé et une grille, pour laisser opérer le transfert des flux aériens, a été posée.

Il est demandé au propriétaire de vérifier que le travail qu'il a opéré n'est pas contraire aux normes incendie et si cela s'avérait être le cas, il doit faire le nécessaire dans les meilleurs délais pour qu'il y soit remédié.

Il faudra voter sur ces points

- Article 4

- Il s'agit de l'ancien article 31
- J'ai remplacé le R.O.I. par le R.G.C.

Il faudra voter sur ce point

- Article 5

- Il s'agit de l'ancien article 32
- J'ai complété avec une disposition légale nouvelle

Il faudra voter sur ce point

- **Article 6**

- Il s'agit de l'ancien article 33
- J'ai référé autrement les insertions des modifications de l'acte modificatif du 5.10.2010

Il faudra voter sur ce point

- **Article 7**

- Il s'agit de l'ancien article 34
- J'ai modifié le texte pour reprendre toutes les hypothèses, en insérant les dispositions nouvelles

Il faudra voter sur ce point

- **Article 8**

- Il s'agit de l'ancien article 35
- J'ai complété le libellé de l'article

Il faudra voter sur ce point

- **Article 9**

- Il s'agit de l'ancien article 36

Il faudra voter sur ce point

C. Style et harmonie – parties communes et privatives

- J'ai inséré ce nouveau sous-titre pour pouvoir insérer le nouvel article
10

Il faudra voter sur ce point

Article 10

- J'ai créé cet article pour reprendre toutes les hypothèses

Il faudra voter sur ce point

D. Occupation

- J'ai créé ce nouveau sous-titre pour insérer les articles 11 à 18

Il faudra voter sur ce point

Article 11

- Il s'agit de l'ancien article 2 du ROI ancienne version
- J'ai changé le concept de « bon père de famille » par celui actuel de « personne prudente et raisonnable »

Il faudra voter sur ce point

Article 12

- Il s'agit de l'ancien article 3 du ROI ancienne version

- J'ai remplacé la disposition et l'ai complétée pour qu'elle soit plus efficace

Il faudra voter sur ce point

- **Article 13**

- Il s'agit de l'ancien article 4 du ROI ancienne version

Il faudra voter sur ce point

- **Article 14**

- Il s'agit de l'ancien article 5 du ROI ancienne version

Il faudra voter sur ce point

- **Article 15**

- Il s'agit de l'ancien article 6 du ROI ancienne version

Il faudra voter sur ce point

- **Article 16**

- Il s'agit de l'ancien article 7 du ROI ancienne version
- J'ai supprimé le concept d'amende civile qui est contraire à l'ordre public pour le remplacer par celui plus neutre de somme

Il faudra voter sur ce point

- **Article 17**

- Il s'agit de l'ancien article 8 du ROI ancienne version

Il faudra voter sur ce point

- **Article 18**

- Il s'agit de l'ancien article 9 du ROI ancienne version

Il faudra voter sur ce point

- **E. Entretien**

- C'est l'ancien chapitre III du ROI, qui a été renommé pour y insérer l'ancien article 10 du ROI

Il faudra voter sur ce point

- **Article 19**

- Il s'agit de l'ancien article 10 du ROI ancienne version

Il faudra voter sur ce point

- **F. Police**

- C'est l'ancien chapitre IIIV du ROI, qui a été renommé pour y insérer l'ancien article 11 du ROI

Il faudra voter sur ce point

- **Article 20**

- Il s'agit de l'ancien article 11 du ROI ancienne version

Il faudra voter sur ce point

- **G. Servitudes**

- C'est un nouveau § pour y insérer l'article 21 nouveau, qui reprend dans le RGC l'ensemble des servitudes, comme cela a été fait dans l'acte de base

Il faudra voter sur ce point

- **Article 21**

- Il s'agit d'un nouvel article 21 du RGC

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE II: CHARGES ET RECETTES**

- **SECTION 1:**

- Je l'ai créée pour pouvoir insérer l'article 22
- Je crois utile de reprendre dans cet article tous les principes légaux possibles

Il faudra voter sur ce point

- **Article 22**

Il faudra voter sur ce point

- **- SECTION 2**

- Je l'ai créée pour pouvoir insérer les articles 23 à 26

Il faudra voter sur ce point

- **Article 23 :**

- J'ai référé autrement les modifications dérivant de l'acte modificatif

Il faudra voter sur ce point

- **Article 24 :**

- J'ai complété l'intitulé de l'article

- J'ai référé autrement les modifications dérivant de l'acte modificatif

Il faudra voter sur ce point

- **Article 25 :**

- J'ai référé autrement les modifications dérivant de l'acte modificatif

Il faudra voter sur ce point

- **Article 26**

- Il s'agit de l'ancien article 45 RGC qui a été déplacé

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE III**

- C'est l'ancien chapitre VI et intitulé a été modifié

Il faudra voter sur ce point

- **Articles 27, 28, 29, 30 et 31**

- Il s'agit des anciens articles 37, 38, 39, 40 et 26 du RGC qui ont été déplacés

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE IV : PROCEDURES JUDICIAIRES – HONORAIEES ET DEPENS**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer l'article 32 et y inclure les dispositions nouvelles

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE V : SOLIDARITE**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer l'article 33 où j'ai inséré les dispositions nouvelles que j'ai améliorées pour que ce soit plus efficace

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE VI**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer l'article 34
- J'ai supprimé la clause qui existait aux anciens articles 18 al 3 et 23 pour y insérer une clause conforme à la jurisprudence et à ce que le législateur exige
- J'ai repris dans cette disposition des clauses qui figuraient aux articles 22, 23, 24 et 25 anciens RGC

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE VII:**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer les articles 35, 36 et 37
- Articles 35 et 36 : j'ai inséré les dispositions nouvelles
- Article 37 : c'est l'ancien article 44

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 : **il faudra donc voter sur tout**

Plus particulièrement :

- **Article 5**

- J'ai inséré la quinzaine

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **Article 23**

- La durée du contrat : il faudra compléter avec :
 - La durée du mandat
 - Les modalités du renon du contrat
 - Et la date exacte de fin du contrat

Il ne faudra pas voter sur ce point car cela a déjà été décidé en AG.

- **Article 24**

- Ce que prévoit la loi
 - Il faut voter sur les modalités de consultation
 - Il faudra préciser :
 - le montant à partir duquel il faut faire jouer la concurrence
 - et combien de devis doivent être établis au minimum.

Il faudra voter sur ces points

- En l'espèce :

- J'ai inséré les dispositions reprises dans les statuts aux articles anciens article 9, 10 et 11 RGC
- J'ai supprimé la référence dans l'article 11 ancien au fait que le syndic serait limité dans son intervention pour décider d'agir en justice : dans la vie actuelle des ACP, cela n'a plus de raison d'être et dans certains cas, c'est illégal

Il faudra voter sur ces points

- **Article 25**

- J'ai inséré la loi nouvelle
- Il faudra compléter avec la durée de l'exercice comptable

Il faudra voter sur ce point.

- **Article 27 :**

- J'ai complété la mission du commissaire aux comptes

Il faudra voter sur ce point.

- **Article 28**

- J'ai repris une disposition de l'ancien article 41 RCG ancien

Il faudra voter sur ce point.