

**NOTES CONCERNANT LA RESIDENCE BELLE RIVE, quai de la Boverie, 59-60,
à 4020 Liège 2**

PREAMBULE

- Le législateur 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.
- Il faudra choisir un seul numéro de police pour le siège social de la résidence : il y a en effet actuellement 2 numéros de police et il n'en faut qu'une
- J'ai inséré la nouvelle dénomination du bureau des hypothèques
- J'ai indiqué la nouvelle numérotation des articles du code civil, relatifs à la copropriété forcée

I. ACTE DE BASE

Chapitre 2 :
Division juridique de l'immeuble.

A - Plan.

*J'ai inséré les modifications actées à l'acte modificatif du 29 juillet 2011.

Il ne faudra pas voter sur ce point.

B - Permis d'urbanisme.

*J'ai inséré les modifications actées à l'acte modificatif du 29 juillet 2011.

Il ne faudra pas voter sur ce point.

C - Déclaration de division.

Le texte a été toiletté.

D - Description de l'immeuble, définition des parties communes et privatives.

*Le contenu du titre a été complété pour faire référence aux définitions des parties communes et privatives.

Il faudra voter sur ce point.

*Le texte a été complété.

Il faudra voter sur ce point.

Partie privative

- Sous-sol.

J'ai inséré les modifications actées à l'acte modificatif du 29 juin 2011.

Il ne faudra pas voter sur ce point.

- Quatrième étage.

J'ai inséré les modifications actées à l'acte modificatif du 28 octobre 2023.

Il ne faudra pas voter sur ce point

E - Détermination de la fraction des parties communes attachées au lot privatif.

J'ai acté les modifications reprises à l'acte modificatif du 29 août 2011 et du 28 octobre 2013.

Il ne faudra pas voter sur ces points.

J'ai ajouté une hypothèse non visée par l'acte de base, à savoir celle de la division ou de la réunion de lot(s)

Il faudra voter sur ce point.

F. Modification éventuelle à l'acte de base.

J'ai inséré une modification résultant de la loi du 18 juin 2018.

Il ne faudra pas voter sur ce point.

Chapitre 3. Servitudes diverses.

*J'ai inséré la nouvelle dénomination du bon père de famille.

Il faudra voter sur ce point.

*J'ai repris le contenu de l'ancien article 11 de l'ancien RGC.

En effet, les servitudes sont des droits réels et, comme tels, doivent figurer dans l'acte de base. Ce sont également des droits et des obligations qui, comme tels, doivent figurer dans le RGC.

En conséquence, il y aura le même contenu de ce chapitre dans le RGC.

Il faudra voter sur ce point.

*Le contenu de l'ancien article 11 a été complété pour tenir compte de toutes les hypothèses.

Il faudra voter sur ce point.

*J'ai inséré également une disposition qui figurait dans le titre de propriété, au motif qu'il s'agit d'une servitude.

L'idée est toujours de regrouper dans un même endroit, dans un même chapitre, toutes les servitudes.

Il faudra voter sur ce point.

Chapitre 5. Divers.

J'ai inséré les précisions apportées dans l'acte modificatif du 24 janvier 2013.

Il ne faudra pas voter sur ce point.

Chapitre 6.

*Le titre "Disposition transitoire" a été biffé car le contenu est devenu obsolète.

Il a été remplacé par « actes de base, règlement général de copropriété, règlement d'ordre intérieur et PV d'assemblée générale ».

*J'ai inséré des dispositions légales nouvelles.

*J'ai également inséré l'adresse du siège de la résidence.

Il faudra cependant choisir un des deux numéros de police qui sera celui du siège social de la résidence.

*J'ai inséré également le numéro de BCE.

Il faudra voter sur ces points.

J'ai inséré également le plan reprenant l'agencement des caves telles que modifiées et annexées à l'acte modificatif du 29 août 2011.

II. RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ

Chapitre 1 : Exposé général

Article 1 : Définition et portée

*Le texte a été toiletté pour insérer les nouvelles dispositions légales.

Il faudra voter sur ces points.

*J'ai inséré le contenu du chapitre « Servitudes diverses » repris dans l'acte de base.

En effet, comme indiqué supra, il est nécessaire que les servitudes figurent tant dans l'acte de base que dans le règlement général de copropriété.

Il faudra voter sur ce point.

Chapitre 2 : Description des droits et obligations de chaque propriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes

Article 3 : Jouissance des parties privatives

Principes

*Le texte a été toiletté.

*La dénomination actuelle du bon père de famille a été insérée.

Il faudra voter sur ces points.

*J'ai inséré des décisions de l'Assemblée Générale du 16 mars 2022.

Il ne faudra pas voter sur ces points.

*J'ai toiletté le texte pour tenir compte :

- Au point B, accès au toit de la majorité légale actuelle.

Il faudra voter sur ce point.

- E, emménagement-déménagement.

*J'ai repris les décisions adoptées à l'Assemblée Générale du 16 mars 2022.

Parmi ces décisions, celle relative aux sanctions et aux pénalités a dû être toilettée dans la mesure où le concept de pénalité financière telle qu'exprimée ressemble très fort à une amende civile laquelle est interdite.

En conséquence, pour éviter qu'elle ne soit annulée, j'ai modifié le libellé pour faire état non pas d'une pénalité financière mais d'une indemnisation par somme forfaitaire.

Il faudra voter sur ce point.

*J'ai inséré une partie de la décision de 2015 relative à l'indemnité de 100 euros pour compléter la décision de l'AG du 16 juillet 2022, dans la mesure où on ne disait pas dans cette décision de 2022 qui devait payer cette indemnité, au contraire de la décision de 2015, qui précisait qu'elle devait être mise au compte du propriétaire de l'appartement concerné sous la rubrique « frais privatifs occupants ».

Il faudra voter sur ce point.

F. Inaction d'un propriétaire

*J'ai complété le texte pour qu'il soit plus efficace.

Il faudra voter sur ce point.

- G. Fermeture des portes d'accès aux bâtiments et à l'aire du parking

*J'ai inséré ce sous-titre pour reprendre la décision de l'Assemblée Générale du 24 mars 2016.

Il faudra voter concernant l'insertion du sous-titre

Il ne faudra pas voter concernant le contenu de la décision.

H. Obligation des propriétaires par rapport au règlement de la ville de Liège

*J'ai créé ce sous-titre pour insérer la décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires du 16 mars 2022.

Il faudra voter concernant l'insertion du sous-titre.

Il ne faudra pas voter concernant le contenu de la décision.

Article 4 : Limite de la jouissance des parties privatives

A Harmonie,

*J'ai toiletté le texte pour tenir compte de toutes les hypothèses.

Il faudra voter sur ce point.

*J'ai toiletté le texte également pour tenir compte des majorités requises.

Il faudra voter sur ce point.

C - Terrasse et balcon

*J'ai complété le texte pour insérer une décision de l'Assemblée Générale du 16 juillet 2022 concernant l'encombrement des terrasses et balcons ainsi que les antennes paraboliques.

Il ne faudra pas voter sur ce point.

C bis - Carport du parking

*J'ai créé un sous-titre C bis - Carport du parking pour insérer une décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires du 24 mars 2016.

Il faudra voter concernant l'insertion du sous-titre.

Il ne faudra pas voter concernant le contenu de la décision.

- D. Publicités

J'ai toiletté le texte pour tenir compte de la modification de la majorité légale.

Il faudra voter sur ce point.

E - Location

*J'ai complété le texte pour qu'il soit plus efficace et viser d'autres hypothèses que celle de la location.

Il faudra voter sur ces points.

J - Emplacement de parking et de garage

J'ai inséré les décisions adoptées lors de l'Assemblée Générale du 24 mars 2016.

Il ne faudra pas voter sur ce point.

H - Animaux

*J'ai complété le texte pour qu'il soit plus efficace.

*Je n'ai pas inséré la décision adoptée lors de l'AG du 17 mars 2015, relative à une indemnité de 5 euros en cas de nuisance.

En effet, le Tribunal l'annulerait au motif qu'elle ressemble fort à une amende civile, qui est interdite.

Par contre, la nouvelle clause insérée permet d'aboutir au but poursuivi, à savoir que ce type de comportement répréhensif cesse.

Il faudra voter sur ce point.

*J'ai inséré une autre partie de la décision de l'AG du 17 juillet 2015.

Il ne faudra pas voter sur ce point.

I. Vélo et trottinette

*J'ai inséré ce sous-titre pour pouvoir reprendre la décision adoptée lors de l'AG du 16 juillet 2022.

Il faudra voter sur l'insertion du sous-titre.

Il ne faudra pas voter sur le contenu.

J. Placement de bornes électriques de recharge pour les véhicules électriques

J'ai inséré ce sous-titre pour reprendre ce qui était voté lors de l'AG du 16 mars 2023.

Il faudra voter concernant l'insertion du sous-titre.

Il ne faudra pas voter concernant le contenu.

K. Certificat PEB

*J'ai inséré ce sous-titre pour reprendre ce qui a été rappelé lors de l'AG du 16 mars 2023.

Il faudra pas voter sur l'insertion de ce sous-titre.

Il ne faudra pas voter concernant le contenu.

Article 5

J'ai toiletté le texte pour insérer la majorité légale nouvelle.

Il faudra voter sur ce point.

Article 6. Transformation et travaux

*J'ai complété le titre par la mention "*et travaux*" pour viser tous les cas.

Il faudra voter sur ce point.

a/Modification des parties communes

*J'ai toiletté le texte pour insérer la majorité légale actuelle et compléter le texte par les principes et toutes les exceptions visant toutes les hypothèses.

Il faudra voter sur ces points.

b/Modification des parties privatives

J'ai toiletté le texte pour tenir compte de toutes les hypothèses.

Il faudra voter sur ce point.

c/Communautarisation des travaux aux parties privatives

*J'ai inséré ce titre pour exposer des dispositions légales nouvelles peu connues.

Il faudra voter sur ces points.

Chapitre 3 : Travaux, réparations et entretiens

Article 8 : Genre de réparations et travaux

*Il était prévu deux types de réparations et travaux.

Dans la réalité, il y en a trois.

J'ai donc modifié le texte.

Il faudra voter sur ce point.

Les anciens articles 9 et 10 :

Ils ont été biffés car leur contenu a été repris suprême.

Ancien article 11 : Servitude relative aux travaux

*Il a été biffé car il a été repris suprême tant dans l'acte de base que dans l'article 1er du RGC.

Chapitre 4 Charges et recettes communes

*J'ai complété le titre par la mention "*recettes communes*".

Il faudra voter sur ce point.

*J'ai inséré un sous-titre intitulé "charges".

Il faudra voter sur ce point.

Article 17

*Il s'agit de l'ancien article 20 de l'ancien RGC.

*Le texte a été complété pour tenir compte non seulement de la prescription des appels et charges du fonds de roulement, mais également de la prescription pour les appels et charges du fonds de réserve.

Il faudra voter sur ce point.

*J'ai inséré un sous-titre intitulé "recettes".

Il faudra voter sur ce point.

Anciens articles 21 à 26 de l'ancien RGC

*Ils ont été biffés car ils ont été insérés et modifiés infra.

Anciens articles 27 à 52

*Ils ont été biffés car ils ont été repris, toilettés et résumés dans le ROI, nouvelle Formule sur lequel il faudra voter.

Chapitre 5 : Assurance, responsabilité et dommages à l'immeuble

* Il s'agit de l'ancien chapitre 8.

Article 24

*Il s'agit de l'ancien article 59 de l'ancien RGC.

* Le texte a été toiletté pour être plus lisible.

*Le point 6 a également été toiletté pour être plus compréhensible.

Il faudra voter sur ces points.

Article 25

*Il s'agit de l'ancien article 60 de l'ancien RGC.

*J'ai toiletté le texte pour qu'il soit plus compréhensible.

*J'ai inséré les dispositions légales nouvelles.

Il faudra voter sur ces points.

*J'ai supprimé les textes qui étaient obsolètes.

Chapitre 6 : Provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, honoraires et dépens

J'ai créé ce chapitre pour pouvoir insérer l'article 26.

Il faudra voter sur ce point.

Article 26

*J'ai créé deux sous-titres :

- « Provision pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires »
- « Honoraires et dépens »

Il faudra voter sur ce point.

Provision pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires

*J'ai inséré les dispositions légales

Il faudra voter sur ce point.

Honoraires et dépens

J'ai créé ce sous-titre pour insérer les dispositions légales nouvelles.

Il faudra voter sur ce point.

Chapitre 7 : Cession entre vifs et transfert pour cause de mort

*J'ai créé ce chapitre pour pouvoir insérer l'article 27.

Il faudra voter sur ce point.

*J'ai repris toutes les dispositions légales visant toutes les hypothèses.

Il faudra voter sur ce point.

*J'ai inséré également une disposition pour permettre de tenir compte, lors de la vente d'un bien, d'une provision pour clôture scission.

Il faudra voter sur ce point.

Chapitre 8 : Contentieux - action en justice.

*J'ai créé ce chapitre pour pouvoir insérer l'article 28.

Il faudra voter sur ce point.

Article 28 :

J'ai repris dans cet article toutes les dispositions légales relatives à des procédures judiciaires dans le Code civil en matière de copropriété.

Il faudra voter sur ce point.

Chapitre 9 : Solidarité pour le paiement des charges.

J'ai créé ce chapitre pour pouvoir insérer l'article 29.

Il faudra voter sur ce point.

Article 29 :

*J'ai inséré les dispositions légales tout en étendant leur champ d'application.

Il faudra voter sur ce point.

Chapitre 10 : Clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues.

*J'ai créé ce chapitre pour pouvoir insérer les dispositions légales nouvelles ainsi que celles reprises tout en étant toilettées sous les anciens articles 22, 23, 24, 25, 26 de l'ancienne RGC.

Il faudra voter sur ces points

En ce qui concerne les intérêts conventionnels de retard, j'ai modifié ce qui était prévu dans l'ancien RGC pour que ce soit plus conforme aux habitudes en matière de copropriété, notamment en matière de frais.

À ce propos, je souhaiterais avoir l'avis du notaire Dubuisson quant aux intérêts conventionnels de retard et au moment à partir duquel ils sont dus.

En effet, le Code de droit économique considère que les ACP sont des entreprises au sens du même code, en matière telle que les articles 19.2 et 4 du Code de droit économique s'appliquent et que :

« - Les intérêts de retard ne peuvent être imputés qu'après l'écoulement d'un délai d'au moins 14 jours calendrier, qui prend cours le troisième jour ouvrable qui suit celui où le rappel est envoyé au consommateur.

- Lorsque le rappel est envoyé par voie électronique, le délai de 14 jours calendrier prend cours le jour calendrier qui suit celui où le rappel est envoyé au consommateur.

En cas de non-paiement total ou partiel de la dette à l'expiration du délai, aucun paiement autre que ceux mentionnés ci-dessous ne peut être réclamé au consommateur :

1. Les intérêts de retard qui ne peuvent pas excéder l'intérêt haut au directeur majoré de 8 points de pourcentage visés à l'article 5, alinéa 2, de la loi du 2 août 2002 concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales. Ces intérêts sont calculés sur la somme restant à payer ».

Mais la loi du 9 juin 2024, portant dispositions diverses en matière d'économie, a précisé la définition d'entreprise en ce qui concerne les associations de copropriétaires, mais uniquement pour certains chapitres du Code qui ne concernent pas le paiement des sommes et sans modifier la définition au début du Code concernant les entreprises.

Les articles 19, 22 et 23 notamment de cette loi du 9 juillet 2024 insèrent des nouvelles dispositions dont il découle que l'ACP ne sera pas considéré comme une entreprise, mais comme un consommateur si 75% ou plus des cotes-parts dans les parties communes sont attribuées à des lots qui ne peuvent pas avoir une affectation professionnelle conformément au statut.

A contrario, l'ACP sera considéré comme une entreprise s'il y a plus de 25% des quotes-parts dans les parties communes qui sont attribuées à des lots qui peuvent avoir une affectation professionnelle.

Il devrait y avoir une modification à venir du Code car on ne comprendrait pas que l'ACP soit une entreprise seulement pour certains chapitres de ce Code et pas pour tous.

Que faire actuellement?

-Ne faudrait-il pas attendre pour les dispositions nouvelles reprises au projet

-ou faut-il les modifier, en se disant qu'elles peuvent être éventuellement annulées, tant que la loi n'est pas modifiée

Le problème est que si on ne les insère pas et que la loi est modifiée, il faudra les insérer, ce qui entraînera à nouveau des frais de notaire.

Par contre, en les insérant maintenant, elles pourraient être contestées tant que la loi n'est pas modifiée, mais quand la loi sera modifiée, elles seront déjà dans les statuts et il ne faudra pas passer par le notaire.

*L'ancien article 22, 23 de l'ancien RGC a été biffé, car ils ont été repris dans les dispositions exposées à ce chapitre.

*L'ancien article 24 de l'ancienne RGC a été modifié pour tenir compte de ce qui précède. Et les dispositions qui pouvaient être gardées l'ont été.

Il faudra voter sur ce point.

*L'ancien article 25 du RGC a été toiletté pour être conforme à la loi.

Il faudra voter sur ce point.

*L'ancien article 26 de l'ancienne RGC a été toiletté pour tenir compte de la nouvelle majorité légale.

Il faudra voter sur ce point.

Chapitre 11 Divers

Ce chapitre a été créé pour insérer les articles 31 à 34.

Il faudra voter sur ce point.

Article 31 :

*Il s'agit d'une nouvelle disposition légale.

Il faudra voter sur ce point.

Article 32 :

Il s'agit d'une nouvelle disposition légale.

Il faudra voter sur ce point.

Article 33 :

Il s'agit de l'ancien article 63 de l'ancien RGC.

Il ne faudra pas voter sur ce point.

Article 34 :

*Il s'agit de l'ancien article 64 de l'ancien RGC.

*Il a été toiletté et partiellement biffé.

Il faudra voter sur ce point.

Article 35 :

*Il s'agit d'une disposition légale nouvelle.

Il faudra voter sur ce point.

Le reste de l'ancien chapitre 8 de l'ancienne RGC

Il a été biffé, car il était devenu obsolète.

ROI nouvelle formule,

*Il s'agit d'un projet qui a été établi par la société ADK et qui reprend les dispositions légales nouvelles qui doivent y figurer.

*Il m'a été demandé d'insérer les spécificités de la résidence, soit en l'espèce :

1. Assemblée générale des copropriétaires : mode de convocation, fonctionnement et pouvoir de l'Assemblée générale des copropriétaires.

*J'ai inséré les spécificités de la résidence.

Il ne faudra pas voter sur ce point.

2. Date et lieu de l'Assemblée générale ordinaire :

*J'ai inséré la période durant laquelle l'Assemblée générale ordinaire devait se tenir.

Il ne faudra pas voter sur ce point.

3. Procès-verbal et montant des marchés :

*J'ai inséré le montant décidé lors de l'Assemblée générale du 28/04/2014 et qui entraîne la mise en concurrence.

Il ne faudra pas voter sur ce point.

4. Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic :

Pouvoirs du syndic.

*J'ai inséré les dispositions spécifiques de l'Assemblée générale, à savoir des pouvoirs visés spécifiquement dans les statuts.

Il ne faudra pas voter sur ce point.

*La clause a été complétée pour une plus grande efficacité.

Il faudra voter sur ce point.