

NOTE CONCERNANT LA RESIDENCE « CLARTE », Quai
Marcellis,17, à 4020 Liège 2

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**
- **1. STATUTS**

- J'ai inséré les dispositions légales nouvelles, avec le numéro BCE et le siège social

Il faudra voter sur ce point 2 parties privatives

- **4. PLANS**

- A Plans 51 et 52

A sous-sol : j'ai biffé les dispositions qui légalement ne doivent plus figurer dans l'acte de base, mais dans le RGC où ils ont été transférés

B Huitième étage : j'ai biffé les dispositions qui légalement ne doivent plus figurer dans l'acte de base, mais dans le RGC où ils ont été transférés

- J'ai inséré une remarque reprenant celle reprise au PV de l'AG du 18.2.2022 concernant la numérotation des appartements suivant le règlement de la ville de Liège

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **5. DEFINITION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES**

- J'ai créé ce pt pour pouvoirs insérer les définition des parties communes et privatives qui doivent maintenant figurer dans l'acte de base et plus dans le RGC
- J'ai créé des sous paragraphes : parties communes et parties privatives pour insérer les dispositions qui figuraient dans le RGC (anciens articles 7 et 9) et qui sont rapatriées dans l'acte de base

Il faudra voter sur ces points

- J'ai inséré la décision d'AG du 5.2.2020 concernant le caractère privatif des châssis et des terrasses arrière

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **6 CONDITIONS DIVERSES**

- J'ai biffé les pt 2 à 4 car ils ne doivent plus légalement figurer dans l'acte de base, mais dans le RGC où ils ont été transférés

Il ne faudra pas voter sur ce point

- Le pt réserve de mitoyenneté est devenu un pt 2 ; j'y ai inséré la doctrine et la jurisprudence actuelles

Il faudra voter sur ce point

- Le pt 6 est devenu le pt 3

- Le pt 7 est devenu le pt 4

- Le pt 8 est devenu le pt 5

- **REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE, PERSONNALITE JURIDIQUE, L'INDIVISION COMPREND..., LES DISPOSITIONS DE LA LOI FRAIS**

- Ces dispositions ont été biffées car elles n'ont plus d'intérêt ou ont été insérées par ailleurs

- **ASSURANCES**

- Les dispositions ont été biffées car elles ne peuvent plus légalement figurer dans l'acte de base, mais doivent et figurer dans le RGC où elles ont été transférées

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **8. TABLEAU DES QUOTES-PARTS**

- J'ai créé ce pt pour insérer les dispositions qui figuraient à ce sujet dans le RGC (ancien article 6) et qui doivent maintenant légalement figurer dans l'acte de base : elles ont été transférées dans l'acte de base

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **9. SERVITUDES**

- J'ai créé ce pt pour insérer les dispositions qui figuraient à ce sujet dans le RGC (ancien article 38) et qui doivent maintenant légalement figurer dans l'acte de base car ce sont des droits réels, étant entendu qu'elles doivent également figurer dans le RGC puisque ce sont des droits et obligations

Il faudra voter sur ce point

- **REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE**

- **Article 1**

- Il a été toiletté pour tenir compte des modifications légales

Il ne faudra pas voter sur ce point

- Servitudes : j'ai transféré dans l'article 1 l'ancien article 38 de l'ancien RGC

Il faudra voter sur ce point

- **ANCIENS ARTICLES 2 et 3**

- Ils ont été biffés car leur contenu a été inséré par ailleurs, où il doit figurer légalement, tout en étant toiletté

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **CHAPITRE II**
- **ARTICLE 3**
 - Il a été complété pour tenir compte des dispositions légales nouvelles

Il faudra voter sur ce point

- **ANCIENS ARTICLES 6, 7 et 9**
 - Ils ont été biffés car ils ont été insérés dans l'acte de base où ils doivent maintenant figurer en vertu de la loi

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **ARTICLE 4**
 - Il a été créé pour insérer les dispositions relatives aux caves 1 à 15 et 16, qui figuraient dans l'acte de base et qui doivent figurer maintenant légalement dans le RGC

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **ARTICLE 5**
 - Il a été créé pour insérer les dispositions relatives à l'appartement du 8^{ème} étage, qui figuraient dans l'acte de base et qui doivent figurer maintenant légalement dans le RGC

Il ne faudra pas voter sur ce point

- Le texte a été toiletté pour tenir compte des modifications légales

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 6**

- J'ai inséré une disposition qui figurait dans l'acte de base parce qu'elle doit aussi figurer dans le RGC

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 7**

- J'ai inséré des principes généraux de droit et des dispositions légales nouvelles
- J'ai inséré le droit de préemption décidé lors de l'AG du 5.2.2020 ; malheureusement, il ne détermine pas les modalités et elles devront être décidées en AG : en effet,
 - le syndic doit être informé par le vendeur de ce qu'un garage, une chambre de bonne ou un grenier, est (sont) vendu(s) par tel propriétaire à telle autre personne, par principe non propriétaire la résidence, sachant qu'on en est au stade du compromis de vente ;
 - ensuite, il faut prévoir comment le syndic va avertir les propriétaires de l'ACP que ce ou ces biens sont en vente et à quel(s) prix : par exemple par insertion d'un avis aux valves de l'immeuble
 - il faut prévoir le délai durant lequel l'information va rester aux valves
 - il faut prévoir comment les propriétaires intéressés vont faire valoir leur intérêt à acheter : le plus simple sous enveloppe à communiquer par recommandé au syndic au siège de son activité de syndic,

cachet de la poste faisant foi ; ainsi, le premier recommandé emporte le gain du droit de préemption

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 8**

- Il a été toiletté pour être complet et tenir compte d'autre toilettage

Il faudra voter sur ces points

- **ARTICLE 9**

- Il a été toiletté pour être complet, tenir compte de toutes les hypothèses et insérer les dispositions légales nouvelles
- Pour les travaux urgents, j'ai inséré une partie de l'ancien article 36 de l'ancien RGC

Il faudra voter sur ces points

- **ARTICLE 10**

- Il a été toiletté pour être complet, tenir compte de toutes les hypothèses et insérer les dispositions légales nouvelles
- J'ai gardé les dispositions qui pouvaient l'être
- J'ai biffé les dispositions relatives à la communautarisation des travaux privatifs car j'ai créé un article 11, spécial pour cela
- J'ai inséré un membre de phrase qui figurait à l'ancien article 13 de l'ancien RGC

Il faudra voter sur ces points

- J'ai inséré la décision d'AG du 5.2. 2020 concernant les stores solaires au 2^{ème} étage

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **ARTICLE 11**

- J'ai créé cet article pour insérer les dispositions légales nouvelles relatives à la communautarisation des travaux privatifs

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 13**

- Il a été toiletté pour tenir compte des modifications légales et être plus précis

Il faudra voter sur ce point

- **ANCIENS ARTICLES 16 A 31 TER**

- Ils ont été biffés car ils ont été insérés par ailleurs dans le nouvel R.O.I, où ils doivent figurer légalement, tout en étant toilettés

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **ARTICLE 15**

- Il s'agit de l'ancien article 66

- **ANCIENS ARTICLES 50 ET 51**

- Ils ont été biffés car ils ont été insérés par ailleurs dans le R.O.I où ils doivent figurer légalement

- **ARTICLES 16 et ss**

- Il s'agit des anciens articles 52 et ss, qui ont été renumérotés vu les articles précédents biffés dans la mesure où ils doivent figurer dans le nouvel R.O.I

- **ARTICLE 18**

- J'ai toiletté le texte pour tenir compte de la majorité actuelle à appliquer

Il faudra voter sur ce point

- **ANCIENNE SECTION III DU CHAPITRE II BIS**

- J'ai modifié l'intitulé de cette section pour tenir compte des changements légaux

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 23**

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

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 24**

- J'ai inséré la nouvelle locution qui remplace celle de « *bon père de famille* »

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 25**

- J'ai toiletté le texte pour qu'il soit conforme à la loi et l'ai toiletté pour qu'il soit plus efficace

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 30**

- J'ai complété la disposition par une partie de l'ancien article 71

Il faudra voter sur ce point

- J'ai inséré la décision d'AG du 18.2.2022 concernant le rechargeement des véhicules électriques

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **CHAPITRE III**

- Il s'agit de l'ancienne section III de l'ancien chapitre II

- **ARTICLE 33**

- J'ai toiletté le texte pour que les catégories de travaux dans cet article soient les mêmes que celles reprises à l'article 9

Il faudra voter sur ce point

- **ANCIENS ARTICLES 35 A 38**

- Ils ont été biffés car les 3 premiers ont été insérés, après toilettage à l'article 9 et le quatrième a été inséré dans les servitudes, tant dans l'acte de base que dans le RGC

Il faudra voter sur ces points

- **ARTICLES 42 et 43**

- Ils ont été fusionnés et toilettés pour tenir compte des modifications légales nouvelles

Il ne faudra pas voter sur ces points

- **ANCIEN ARTICLE 49 TER**

- Il a été biffé car il ne doit plus figurer dans le RGC

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **ARTICLE 46**

- J'ai créé cet article pour insérer une disposition qui figurait dans l'acte de base et qui ne doit plus légalement y figurer

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **ARTICLE 47**

- Il s'agit de l'ancien article 81

- **ARTICLE 48**

- Il s'agit de l'ancien article 82
- J'ai inséré une précision utile
- J'ai inséré un § qui se trouvait dans l'acte de base et qui ne doit maintenant légalement se trouver dans le RGC

Il faudra voter sur ce point

- **ARTICLE 52**

- C'est l'ancien article 65 de l'ancien RGC
- J'ai inséré une disposition qui se trouvait dans l'acte de base et qui ne doit maintenant légalement se trouver dans le RGC

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **ANCIEN ARTICLE 86**

- Il a été vidé car il a été inséré dans l'acte de base où il doit figurer légalement

Il ne faudra pas voter sur ce point

- **CHAPITRE IV**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer l'article 53 relatif aux honoraires et dépens, dans leur version légale nouvelle

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE V**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer l'article 54 relatif aux actions en justice, dans leur version légale nouvelle

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE VI**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer l'article 55 relatif aux cessions entre vifs et à cause de mort

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE VII**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer l'article 56 relatif aux cessions entre vifs et à cause de mort

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE VIII**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer l'article 57 relatif aux clause et sanctions en cas de non-paiement des charges
- J'ai inséré les anciens articles 30, 79 et 80 de l'ancien RGC, qui ont été toilettés

Il faudra voter sur ce point

- **CHAPITRE IX**

- J'ai créé ce chapitre pour insérer es articles 58 et 59 reprenant des dispositions légales
- J'ai gardé l'ancien article 80 de l'ancien RGC

Il ne faudra pas voter sur ces points

RÈGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

- J'ai inséré les spécificités de la copropriété, dans le R.O.I. rédigé par ADK : il est sous couleur rouge et il faudra voter sur son contenu

- J'ai inséré sous couleur noire les spécificités de la résidence : il ne faudra pas voter dessus (sauf si les dispositions ont été améliorées) :
 - La quinzaine de l'AGO : **il ne faut pas voter sur ce point**
 - Les spécificités du conseil de copropriété : **il ne faudra pas voter sur ce point**
 - Les pouvoirs spécifiques du syndic : je les ai améliorés : **il faudra voter sur ce point**
 - Les dispositions relatives au concierge : anciens article 70 à 73 de l'ancien RGC et une partie de l'ancien article
 - 16 : il n'y a plus de concierge, mais s'il devait y en avoir un à nouveau, le régime le concernant a été inséré : **il ne faudra pas voter sur ce point**
 - J'ai référé le mandat donné par l'AG au syndic de tenir à jour le DIU des communs : **il ne faut pas voter sur ce point**
 - J'ai inséré les spécificités comptables de la résidence : **il ne faut pas voter sur ce point**

ATTENTION : je n'ai pas les éléments pour compléter les éléments suivants ; s'il y a déjà eu des décisions d'AG, il faudra compléter ; sinon, il faudra voter dessus :

- Le montant à partir duquel il faut faire jouer la concurrence