

Acte de base

Droit de 100 €
payé sur
déclaration par
le notaire David
Mourlon
Beernaert

STATUTS
ACP RESIDENCE TOWER HOUSE
Ayant son siège social à 1050 Ixelles, Chaussée de
Wavre, 22/26
Numéro d'entreprise : 0830.474.111

L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ

Le vingt-trois septembre.

Par devant, Nous Maître David MOURLON
BEERNAERT, notaire de résidence à Bruxelles.

A COMPARU :

L'Association des copropriétaires de la RESIDENCE
TOWER HOUSE, ayant son siège social à 1050 Ixelles,
Chaussée de Wavre, 22/26 et dont l'adresse communale est
à 1050 Ixelles, square du Bastion, 2 et dont l'adresse postale
est à 1050 Ixelles, Galerie de la Porte de Namur, 12.

Numéro d'entreprise : 0830.474.111.

Ici représentée par son syndic :

La société anonyme AGENCE HET ZOUTE, ayant son
siège social à 8300 Knokke-Heist, Kustlaan, 105.

Numéro d'entreprise : 0735.977.107.

Elle-même ici représentée par son administrateur
délégué Monsieur VANDEN BERGHE Thibault, né à Kortrijk,
le onze octobre mil neuf cent soixante-quatre, numéro
national 641011 395 10, domicilié à 8300 Knokke-Heist,
Blinckaertlaan, 6.

Nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée
générale des copropriétaires tenue en date du vingt-trois août
deux mil deux, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt
septembre suivant sous le numéro 02118185.

Ci-après dénommé « le comparant ».

MENTION LEGALE.

Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur
l'existence d'intérêts contradictoires ou d'éventuels
engagements disproportionnés, et les a avisées qu'il est
loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de
se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au
présent acte, conformément à la loi.

EXPOSE PREALABLE.

Le comparant expose préalablement aux présentes :

- que l'immeuble sis à 1050 Ixelles, Chaussée de
Wavre, 22/26, plus amplement décrit ci-après, a été placé
sous le régime de la copropriété forcée aux termes de l'acte
de base reçu par le notaire Guy Mourlon Beernaert, à
Bruxelles, le treize janvier mil neuf cent soixante-cinq,
complété par un acte reçu par le même notaire le vingt-neuf
mars mil neuf cent soixante-huit, transcrits au cinquième
bureau des hypothèques à Bruxelles, respectivement le neuf

avril suivant, volume 3775, numéro 8 et le vingt-neuf avril suivant, volume 3819, numéro 6.

- que la nouvelle loi (Livre 3 - Titre 4 du Code civil) sur la copropriété du 4 février deux mil vingt, entrée en vigueur le premier septembre deux mil vingt et un, impose que les actes de base dressés antérieurement à l'entrée en vigueur de cette loi soient adaptés aux nouvelles dispositions légales applicables.

- que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 30 juin 2025, celle-ci a marqué son accord sur le présent projet lequel a été approuvé à la majorité minimum des quatre/cinquièmes conformément à ladite loi et a confirmé le pouvoir donné au syndic prénommé de signer la présente coordination.

CECI EXPOSE, suit la version coordonnée de l'acte de base :

Le comparant déclare nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit :

Servitudes.

1. La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans annexés à l'acte de base du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-huit, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaire-gaz-électricité-téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

2. Aux termes d'un acte reçu par le notaire Louis-Philippe Marcelis, à Bruxelles, et le notaire David Murlon Beernaert, à Bruxelles, le quinze mai deux mil dix-sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 19 mai 2017 sous la formalité 51-T-19/05/2017-05314, il a été constitué par la société anonyme VASTINT BELGIUM au profit de l'immeuble TOWER HOUSE, une servitude de

passage pour piétons, perpétuelle pouvant être utilisée par les occupants et visiteurs de l'immeuble résidentiel TOWER HOUSE, savoir :

« Constitution d'une servitude de passage pour piétons perpétuelle.

« VASTINT consent aux termes du présent Acte, une servitude de passage pour piétons, perpétuelle à charge de la parcelle de terrain correspondant à l'immeuble TRAPEZE (fonds servant) et au profit de l'immeuble TOWER HOUSE (fonds dominant), pour qui accepte expressément l'ACP TOWER HOUSE, par l'entremise de son représentant prénommé, et ce, en vue de permettre l'accès aux occupants et visiteurs de l'immeuble résidentiel TOWER HOUSE (en ce compris la partie commerciale qui se situe aux 1er et 2ème étages et la partie bureaux qui se situe entre le rez-de-chaussée et le 1er étage)

« Assiette de la nouvelle servitude : la nouvelle servitude s'exercera au niveau du rez-de-chaussée du nouvel immeuble TRAPEZE, dans le périmètre de l'assiette telle qu'illustrée au plan repris en annexe 2 au présent Acte.

« Conditions d'exercice de la servitude de passage.

« 1. Pendant une durée de 30 ans à compter de la passation du présent acte, le fond dominant aura un usage exclusif du passage, sous la seule réserve des issues de secours évoquées au point 3. Cette exclusivité ne s'applique toutefois pas pour le sas d'entrée situé à l'extrémité du couloir côté Square du Bastion.

« Si le propriétaire du fond servant devait mettre un terme à cette exclusivité à l'expiration de ce délai de 30 ans ou ultérieurement, il en assumera l'ensemble des frais éventuels et se concertera préalablement et de bonne foi avec le propriétaire du fond dominant de façon à lui garantir un passage présentant des conditions de commodité, de standing et de sécurité comparables, en ce compris les éléments techniques (parlophonie, éclairage, ...). Dans ce cas, une nouvelle grille de répartition des charges d'entretien tant de l'assiette que du sas d'entrée situé à l'extrémité du couloir côté Square du Bastion devra être établie de bonne foi entre les propriétaires des fonds servant et dominant. Cette grille de répartition sera fonction de l'importance de la fréquentation de l'assiette imputable à chacun des fonds. Il en ira de même si le propriétaire du fond servant devait mettre un terme à l'exclusivité de fait de l'usage du sas d'entrée côté Square du Bastion.

« 2. Sous réserve des obligations de VASTINT dans le cadre de la réalisation de son Projet Immobilier, l'entretien, la maintenance et les charges liées aux consommations du couloir constituant l'assiette de la servitude de passage, de

même que le remplacement éventuel de tout élément de finition sera exclusivement à charge des propriétaires du fonds dominant tant que l'usage de la servitude reste exclusive au sens du point 1. Les propriétaires du fonds dominant sont tenus, à l'entière décharge du propriétaire du fonds servant et sans recours contre lui, de maintenir l'assiette en bon état, conforme à sa destination, et de supporter tous les travaux d'entretien, d'adaptation, de réparation qui s'avèrent nécessaires ou utiles à maintenir la destination de celle-ci et à éviter toute cause d'accidents tant aux usagers de ce passage qu'au fond servant. Les grosses réparations (au sens de l'article 606 du Code civil) demeurent à la charge du propriétaire du fond servant, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations et d'entretien.

« 3. Tenant compte de ce que les sorties de secours du rez-de-chaussée du nouvel immeuble à réaliser dans le cadre du Projet Immobilier de VASTINT déboucheront dans le couloir constituant l'assiette de la servitude de passage, tant VASTINT et ses ayants-cause ou ayants-droits futurs en qualité de propriétaire du fonds servant, que les copropriétaires formant l'ACP TOWER HOUSE, en qualité de propriétaires du fonds dominant, veilleront à ce que le couloir et les escaliers de secours soient en tout temps librement accessibles, sans obstacle obstruant le passage.

« 4. Il est précisé, à toutes fins utiles, que l'ACP TOWER HOUSE sera sans aucun recours contre VASTINT et ses ayants-cause ou ayants-droits futurs en qualité de propriétaire du fonds servant dans l'hypothèse où l'usage de la servitude de passage devrait ultérieurement être empêché, temporairement ou définitivement, du fait d'une modification du complexe immobilier voisin dénommé « GALERIE DE LA PORTE DE NAMUR » (par exemple en raison d'un déplacement de l'assiette suite à la procédure judiciaire mue par certains copropriétaires de la galerie), étant entendu que VASTINT et ses ayants-cause ou ayants-droits futurs s'engagent à n'entreprendre aucune démarche en vue d'une telle modification et que VASTINT n'a connaissance d'aucun projet en ce sens. En cas d'empêchement définitif, la servitude s'éteindra.

« 5. Mise à disposition et finition de l'assiette de la servitude : dans le cadre de la réalisation du Projet Immobilier, VASTINT mettra les lieux constituant l'assiette de la servitude de passage à disposition de l'ACP TOWER HOUSE dans l'état suivant : sol (et plinthes) en grès cérame (type « Blue Stone ») et tapis plain ; murs plafonnés et prêts à peindre, faux-plafond en gyproc (à +/- 3,20 mètres) et prêt à peindre, avec isolation acoustique ; éclairage similaire à la

situation existante (le cas échéant réemploi de l'équipement actuel), signalisation de sécurité, châssis et porte existante à récupérer dans la mesure du possible, sinon remplacés par des éléments similaires.

« VASTINT réalisera les parachèvements décrits ci-dessus en concertation avec l'ACP TOWER HOUSE.

« Il est entendu que l'ACP TOWER HOUSE se chargera de réaliser à ses frais les autres parachèvements (notamment peinture) et les finitions qu'elle souhaite. Les techniques desservant l'assiette de la servitude (électricité, etc...) seront distinctes de celles de l'immeuble à réaliser par VASTINT dans le cadre du Projet Immobilier et seront donc assumées exclusivement par l'ACP TOWER HOUSE, tant en ce qui concerne le branchement que les frais.

« L'ACP TOWER HOUSE est consciente et accepte que la réalisation du Projet Immobilier amène inévitablement une indisponibilité temporaire de la servitude de passage. VASTINT fera ses meilleurs efforts pour limiter autant que possible la durée de cette indisponibilité et pour limiter autant que possible les nuisances découlant du chantier en veillant à accorder une priorité dans la reconstruction du couloir qui constitue l'assiette de la servitude dès la démolition de l'immeuble TRAPEZE. Sous réserves d'éventuels impératifs de chantier (impératifs techniques ou de sécurité ou exigences des autorités), VASTINT estime que la durée de l'indisponibilité de la servitude ne devrait pas excéder une période de deux à trois mois.

« VASTINT veillera à tenir l'ACP TOWER HOUSE régulièrement informée de la période d'indisponibilité et du déroulement du chantier dans la mesure où ce déroulement a un impact sur la servitude.

« 6. Dans l'hypothèse où VASTINT décide de réaliser la construction du Projet Immobilier en reprise de mitoyenneté celle-ci interviendra sans frais pour VASTINT en ce qui concerne le mur mitoyen avec l'immeuble TOWER HOUSE (fonds dominant).

« 7. Les usagers de la servitude de passage ne pourront en aucun cas utiliser l'assiette de la servitude pour d'autres usages que ceux prévus aux présentes, à savoir le passage des occupants et visiteurs de l'immeuble TOWER HOUSE.

« 8. L'exercice de cette servitude de passage ne pourra se faire qu'aux risques et périls des usagers de celles-ci (occupants et visiteurs de l'immeuble TOWER HOUSE), en manière telle que le ou les propriétaires du fonds servant, ne puissent jamais être recherchés et inquiétés de ce chef. L'ACP TOWER HOUSE s'engage à faire son affaire personnelle de la souscription et du maintien de toutes

assurances généralement quelconques nécessaires et adéquates afin de couvrir les risques d'incendie, d'explosion et périls connexes, susceptibles de survenir du fait de l'exercice de la servitude ou ayant son origine dans l'immeuble TOWER HOUSE, et plus généralement la totalité des risques inhérents au maintien de l'assiette de la servitude de passage au sein de l'immeuble qui sera réalisé par VASTINT dans le cadre du Projet Immobilier, de telle sorte qu'en cas de sinistre dû à l'exercice de la servitude ou ayant son origine dans l'immeuble TOWER HOUSE, le propriétaire du fonds servant serait totalement indemnisé.

« VASTINT s'engage à faire son affaire personnelle de la souscription et du maintien de toutes assurances généralement quelconques nécessaires et adéquates afin de couvrir les risques d'incendie, d'explosion et périls connexes susceptibles de survenir dans le nouvel immeuble à construire de telle sorte qu'en cas de sinistre ayant son origine dans le nouvel immeuble, le ou les propriétaires du fonds dominant soient totalement indemnisés.

« L'ACP TOWER HOUSE garantira intégralement le propriétaire du fonds servant de toute condamnation judiciaire qui pourrait être prononcée contre lui à la suite d'un accident ayant été occasionné par l'exercice de la servitude.

« L'ensemble des principes et des règles arrêtées en vertu des points 1 à 8 inclus ci-dessus s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs de tout ou partie des fonds dominant et servant. En conséquence, ils sont immuables à défaut d'accord unanime de ceux-ci et opposables aux tiers par la transcription du présent Acte au bureau des hypothèques compétent.

« Les obligations en découlant sont constitutives de charges et en conséquence elles grèvent chacun des fonds dominant et servant en quelques mains qu'ils passent et sont opposables à tous, par la transcription à la Conservation des Hypothèques.

« Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété, et tout acte constitutif de droit réel, ayant pour objet tout ou partie de chacun des fonds dominant et servant y compris les éléments privatifs des immeubles qui sont ou seront érigés sur lesdites propriétés, contiendront la mention expresse que le nouvel intéressé a pris connaissance du présent Acte et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent. En outre, chaque propriétaire veillera et fera en sorte d'imposer les obligations qui en découlent à tous ses locataires et/ou occupants futurs de tout ou partie de sa propriété.

« Le ou les propriétaires successifs de chacun des fonds dominant et servant seront chacun pour ce qui le concerne purement et simplement subrogés dans tous les droits et obligations des propriétaires actuels de l'un de ces deux lots envers chacun des propriétaires de l'autre lot et réciproquement.

« Le ou les propriétaires du fonds servant pourront faire examiner en tout temps par leurs délégués si le ou les propriétaires du fond dominant ou leurs ayants cause et ayants droit se conforment exactement auxdites obligations.

« En cas d'inexécution par ceux-ci, chaque propriétaire du fonds servant pourra, sans qu'une mise en demeure préalable soit nécessaire, prendre toutes mesures pour y pourvoir d'office. »

STATUTS DE COPROPRIETE

Le comparant déclare nous requérir d'acter en la forme authentique les Statuts :

TITRE I. ACTE DE BASE

CHAPITRE I. GENERALITES

1. Description de l'ensemble immobilier. **COMMUNE D'IXELLES - première division.**

Un immeuble à appartements, sis chaussée de Wavre, numéros 22/26, dont l'adresse communale est à 1050 Ixelles, square du Bastion, 2 et dont l'adresse postale est à 1050 Ixelles, Galerie de la Porte de Namur, 12, dénommé TOWER HOUSE, cadastré section A numéro 765/E pour une contenance de treize ares septante-huit centiares, actuellement cadastré section A numéro 0765EP0000 pour la même contenance.

2. Mise sous le régime de la copropriété forcée.

Dans le cadre du Complexe «Extension Porte de Namur», composé de six groupes de bâtiments, indépendants les uns des autres, l'Immeuble à appartements ou flats Tower House (= groupe D) a été placé sous le régime de la copropriété forcée aux termes de l'acte de base reçu par le notaire Guy Mourlon Beernaert, à Bruxelles, le treize janvier mil neuf cent soixante-cinq, complété par un acte reçu par le même notaire le vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-huit, transcrits au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, respectivement le neuf avril suivant, volume 3775, numéro 8 et le vingt-neuf avril suivant, volume 3819, numéro 6.

3. Division des parties communes de l'Immeuble TOWER HOUSE – Quotités

Les parties communes générales de l'Immeuble Tower House (ci-après dénommé l'Immeuble) sont divisées en cent mille cent-millièmes (100.000/100.000èmes) indivis, rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives, elles-mêmes constitutives de Lot(s).

Par Lot (ou Lot de copropriété), il faut entendre toute unité susceptible d'une propriété pleine et entière (appartement, studio, espace de bureau, emplacement de parking, cave, ...) à laquelle est indissolublement attachée une quotité dans les parties communes de l'Immeuble.

Chacun de ces Lots avec leurs accessoires seront susceptibles de mutations entre vifs ou à cause de mort, de tous contrats à titre gratuit ou onéreux ou encore d'être

grevés de droits réels ou sûretés, le cas échéant, sauf les restrictions prévues par les Statuts ou des stipulations externes à ceux-ci.

4. Opposabilité - Subrogation

- Les propriétaires des Lots, tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants droit à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les Statuts de copropriété, le Règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à la Loi.

- Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de droits réels ou personnels de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des Statuts, du Règlement d'ordre intérieur, en ce compris leurs annexes, des décisions de l'assemblée générale et en imposer le respect aux ayants droit du ou des comparants. Toutefois, les impositions d'origine administrative conserveront leur portée d'origine sans que la présente suffise à leur conférer une valeur conventionnelle.

CHAPITRE II. DESCRIPTION DES LOTS ET ATTRIBUTION DES PARTIES COMMUNES GENERALES DE L'IMMEUBLE

1. Règles d'attribution des quotes-parts dans les parties communes de l'Immeuble

- La quote-part des parties communes de l'Immeuble afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci, dans l'acte de base du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-huit dont question ci-avant.

- Quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des Lots, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'Immeuble du Lot ou encore, par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires aux quorums légaux et ce, sans préjudice de l'action en rectification reconnue par la loi au bénéfice des copropriétaires.

En effet, tout copropriétaire peut demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes de l'Immeuble, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'Immeuble.

Toute nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes de l'Immeuble sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à

la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité généralement quelconque ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, pour la période antérieure à la signature de l'acte ou celle antérieure à la date à laquelle la décision de justice sera passée en force de chose jugée.

2. Descriptif des Lots et attribution des quotités

Les quotes-parts des parties communes de l'Immeuble afférentes à chaque partie privative se répartissent comme ci-après.

Au niveau du premier étage :

Flats n° 101 – 102 – 103 et 104 comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

living, chambre à coucher, salle de bains, water-closet, kitchenette, hall d'entrée avec vestiaire.

b) en copropriété et indivision forcée :

mille neuf cent seize/cent-millièmes des parties communes de l'Immeuble dont le terrain.

Identifiants parcellaires :

- pour le 101 : 0765EP0004

- pour le 102 : 0765EP0003

- pour le 103 : 0765EP0001

- pour le 104 : 0765EP0002

Flat n° 111 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

living, kitchenette, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf cent nonante-deux/cent-millièmes des parties communes de l'Immeuble dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 0765EP0005

Au niveau du deuxième étage :

Flats n° 201 – 202 – 203 – 204 – 205 – 206 – 210 comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

living, chambre à coucher, salle de bains, water-closet, kitchenette, hall d'entrée avec vestiaire.

b) en copropriété et indivision forcée :

mille neuf cent seize/cent-millièmes des parties communes de l'Immeuble dont le terrain.

Identifiants parcellaires :

- pour le 201 : 0765EP0013
- pour le 202 : 0765EP0007
- pour le 203 : 0765EP0011
- pour le 204 : 0765EP0010
- pour le 205 : 0765EP0006
- pour le 206 : 0765EP0008
- pour le 210 : 0765EP0012

Flat n° 211 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, living avec coin à dormir, kitchenette, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf cent nonante-deux/cent-millièmes des parties communes de l'Immeuble dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 0765EP0009

Au niveau du troisième étage :

Flats n° 301 – 302 – 303 – 304 – 305 – 306 – 308 – 309 – 310 comprennent :

a) en propriété privative et exclusive :

living, chambre à coucher, salle de bains, water-closet, kitchenette, hall d'entrée avec vestiaire.

b) en copropriété et indivision forcée :

mille neuf cent seize/cent-millièmes des parties communes de l'Immeuble dont le terrain.

Identifiants parcellaires :

- pour le 301 : 0765EP0021
- pour le 302 : 0765EP0023
- pour le 303 : 0765EP0020
- pour le 304 : 0765EP0024
- pour le 305 : 0765EP0019
- pour le 306 : 0765EP0014
- pour le 308 : 0765EP0018
- pour le 309 : 0765EP0017
- pour le 310 : 0765EP0022

Flat n° 307 comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

living, chambre à coucher, salle de bains, water-closet, kitchenette, hall d'entrée avec vestiaire.

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf cent nonante-six/cent-millièmes des parties communes de l'Immeuble dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 0765EP0016

Flat n° 311 comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, living avec coin à dormir, kitchenette, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf cent nonante-deux/cent-millièmes des parties communes de l'Immeuble dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 0765EP0015

Au niveau du quatrième étage :

Flats n° 401 – 402 – 403 – 404 – 405 – 406 – 408 – 409 – 410 comprennent :

a) en propriété privative et exclusive :

living, chambre à coucher, salle de bains, water-closet, kitchenette, hall d'entrée avec vestiaire.

b) en copropriété et indivision forcée :

mille neuf cent seize /cent-millièmes des parties communes de l'Immeuble dont le terrain.

Identifiants parcellaires :

- pour le 401 : 0765EP0033

- pour le 402 : 0765EP0035

- pour le 403 : 0765EP0030

- pour le 404 : 0765EP0025

- pour le 405 : 0765EP0026

- pour le 406 : 0765EP0031

- pour le 408 : 0765EP0027

- pour le 409 : 0765EP0028

- pour le 410 : 0765EP0034

Flat n° 407 comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

living, chambre à coucher, salle de bains, water-closet, kitchenette, hall d'entrée avec vestiaire.

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf cent nonante-six/cent-millièmes des parties communes de l'Immeuble dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 0765EP0029

Flat n° 411 comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, living avec coin à dormir, kitchenette, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf cent nonante-six/cent-millièmes des parties communes de l'Immeuble dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 0765EP0032

Au niveau du cinquième étage :

Flats n° 501 – 502 – 503 – 504 – 505 – 506 – 508 – 509 - 510
comprennent :

a) en propriété privative et exclusive :

living, chambre à coucher, salle de bains, water-closet,
kitchenette, hall d'entrée avec vestiaire.

b) en copropriété et indivision forcée :

mille neuf cent seize/cent-millièmes des parties communes de
l'Immeuble dont le terrain.

Identifiants parcellaires :

- pour le 501 : 0765EP0036
- pour le 502 : 0765EP0037
- pour le 503 : 0765EP0038
- pour le 504 : 0765EP0039
- pour le 505 : 0765EP0040
- pour le 506 : 0765EP0041
- pour le 508 : 0765EP0043
- pour le 509 : 0765EP0044
- pour le 510 : 0765EP0045

Flat n° 507 comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

living, chambre à coucher, salle de bains, water-closet,
kitchenette, hall d'entrée avec vestiaire.

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf cent nonante-six/cent-millièmes des parties communes
de l'Immeuble dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 0765EP0042

Flat n° 511 comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, living avec coin à dormir, kitchenette, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf cent nonante-six/cent-millièmes des parties communes
de l'Immeuble dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 0765EP0046

Au niveau du sixième étage :

Flats n° 601 – 602 – 603 – 604 – 605 – 606 – 608 – 609 - 610
comprennent :

a) en propriété privative et exclusive :

living, chambre à coucher, salle de bains, water-closet,
kitchenette, hall d'entrée avec vestiaire.

b) en copropriété et indivision forcée :

mille neuf cent seize/cent-millièmes des parties communes de
l'Immeuble dont le terrain.

Identifiants parcellaires :

- pour le 601 : 0765EP0051
- pour le 602 : 0765EP0056
- pour le 603 : 0765EP0052
- pour le 604 : 0765EP0057
- pour le 605 : 0765EP0054
- pour le 606 : 0765EP0055
- pour le 608 : 0765EP0048
- pour le 609 : 0765EP0049
- pour le 610 : 0765EP0053

Flat n° 607 comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

living, chambre à coucher, salle de bains, water-closet, kitchenette, hall d'entrée avec vestiaire.

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf cent nonante-six/cent-millièmes des parties communes de l'Immeuble dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 0765EP0047

Flat n° 611 comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, living avec coin à dormir, kitchenette, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf cent nonante-six/cent-millièmes des parties communes de l'Immeuble dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 0765EP0050

Tableau récapitulatif des millièmes des parties communes générales de l'Immeuble

Premier étage

Lot 101	1.916/100.000
Lot 102	1.916/100.000
Lot 103	1.916/100.000
Lot 104	1.916/100.000
Lot 111	992/100.000
Total	8.656/100.000

Deuxième étage

Lot 201	1.916/100.000
Lot 202	1.916/100.000
Lot 203	1.916/100.000
Lot 204	1.916/100.000
Lot 205	1.916/100.000
Lot 206	1.916/100.000
Lot 210	1.916/100.000
Lot 211	992/100.000
Total	14.404/100.000

Troisième étage

Lot 301	1.916/100.000
Lot 302	1.916/100.000
Lot 303	1.916/100.000
Lot 304	1.916/100.000
Lot 305	1.916/100.000
Lot 306	1.916/100.000
Lot 307	996/100.000
Lot 308	1.916/100.000
Lot 309	1.916/100.000
Lot 310	1.916/100.000
Lot 311	992/100.000
Total	19.232/100.000

Quatrième étage

Lot 401	1.916/100.000
Lot 402	1.916/100.000
Lot 403	1.916/100.000
Lot 404	1.916/100.000
Lot 405	1.916/100.000
Lot 406	1.916/100.000
Lot 407	996/100.000
Lot 408	1.916/100.000
Lot 409	1.916/100.000
Lot 410	1.916/100.000
Lot 411	996/100.000
Total	19.236/100.000

Cinquième étage

Lot 501	1.916/100.000
Lot 502	1.916/100.000
Lot 503	1.916/100.000
Lot 504	1.916/100.000
Lot 505	1.916/100.000
Lot 506	1.916/100.000
Lot 507	996/100.000
Lot 508	1.916/100.000
Lot 509	1.916/100.000
Lot 510	1.916/100.000
Lot 511	996/100.000
Total	19.236/100.000

Sixième étage

Lot 601	1.916/100.000
Lot 602	1.916/100.000
Lot 603	1.916/100.000
Lot 604	1.916/100.000
Lot 605	1.916/100.000
Lot 606	1.916/100.000
Lot 607	996/100.000
Lot 608	1.916/100.000
Lot 609	1.916/100.000
Lot 610	1.916/100.000
Lot 611	996/100.000
Total	19.236/100.000

Soit au total 100.000/100.000

Chapitre III. DISTINCTION ENTRE PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

1. Application générale

a) Présomption

Dans le silence ou en cas de contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

b) Parties privatives

Sont des parties privatives :

- les parties du Lot à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la dalle qui sont une partie commune ;
- les cloisons intérieures non portantes ;
- les portes intérieures ;
- les portes palières avec leur chambranle, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure ;
- les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains) ;
- le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond ;
- les plafonnages et autres revêtements ;
- la décoration intérieure du local privatif ;
- et, plus généralement, tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

2. Règles particulières – Distinction entre parties communes et parties privatives

Il convient de rappeler l'incidence de la distinction entre partie privative et partie commune, notamment (i) sur le pouvoir de l'Association des copropriétaires, (ii) sur l'imputation des franchises en cas de sinistre et (iii) sur la présomption précitée.

Sont des parties communes générales :

Sol et sous-sol

Désigne le terrain, en surface comme en sous-sol, au même titre que le vide qui le surplombe.

Gros murs

Désigne le mur qui est porteur ainsi que sa fondation dans le sol, de manière que s'il était détruit la ou les constructions ne seraient plus stables. Il en est ainsi des fondations et du gros-œuvre, qu'il soit en bois massif, en béton, en maçonnerie ou en acier, qu'il s'agisse des murs de soutien, des poutres maîtresses ou des colonnes porteuses.

Murs intérieurs séparant des Lots – Cloisons entre terrasses

Le mur séparant deux Lots, sans être un gros mur, est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'aux deux Lots qu'il sépare.

La cloison séparant deux terrasses dont l'usage exclusif a été attribué à chaque Lot est commune en ce qu'elle participe à l'esthétique de l'ensemble immobilier.

Murs extérieurs

Tout mur séparant Lots et locaux communs est mitoyen.

Toutefois, sa reconstruction éventuelle constitue une charge de la copropriété

Les murs et clôtures, en ce compris les grilles et haies, entourant les jardins et les cours, même à usage exclusif, sont communs.

Murs intérieurs d'un Lot

Les murs qui séparent les pièces d'un Lot sont privatifs pour autant qu'ils ne soient pas un gros mur.

Murs (revêtements et enduits)

Les revêtements et enduits des murs et sols communs à l'intérieur des locaux privatifs sont privatifs ; à l'extérieur, ils sont communs.

Plafonds et planchers - Gros œuvre - Revêtements et enduits

Le gros œuvre des sols et plafonds est un élément commun. Dans les espaces communs, les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur les sols sont communs.

Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs. Les coffres et les sections de conduits situés à l'intérieur des Lots sont privatifs, pour autant qu'ils desservent exclusivement un Lot.

Toits

Les toits, en ce compris leur isolation, sont communs.

Ils comprennent l'armature, les hourdis et le revêtement.

En font également partie intégrante, s'ils ne sont inclus dans la façade, les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes ou velux intégrés dans le toit.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à usage commun.

Façades

Les façades, en ce compris la décoration comprenant les ornements et installations en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses font partie intégrante des gros murs.

Escalier

Les escaliers, en ce compris les marches en pierre, granito ou autre revêtement et tout ce qui en constitue l'accessoire, comme la cage, la rampe, les balustrades, les garde-corps, les parapets, les ensembles vitrés localisés dans les ouvertures qui les éclairent sont en principe communs. Il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle prend place l'escalier.

Les escaliers et leurs accessoires situés à l'intérieur des Lots sont privatifs, pour autant qu'ils desservent exclusivement un Lot.

Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, de combustibles et d'électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception :

- les canalisations à usage exclusif d'un Lot mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du Lot desservi ;

- ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

Equipements et réseaux - Antennes - Vidéophone - Parlophonie

L'ensemble des équipement électrique et/ou électronique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatique, réseaux, ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre du garage, les locaux destinés aux compteurs, les locaux poubelles et le circuit de télédistribution est commun ;

L'installation de parlophonie et de vidéophonie éventuelle avec son système d'ouverture des portes et l'installation des sonnettes communes, est commune ; la partie d'installation dans les flats étant elle privative.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives). En revanche, les redevances à la télédistribution sont privatives.

Sont également parties communes :

- les différentes entrées communes au rez-de-chaussée ;
- les halls et leurs réduits ;
- les dégagements ;
- les paliers ;
- les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité ;
- l'espace ou le local d'entreposage de l'outillage commun ;
- la cabine du transformateur du courant électrique ;
- les tuyauteries communes de distribution ;

Ascenseurs

Les ascenseurs, en ce compris la cabine et le mécanisme, la gaine, les locaux, l'installation technique située sur le toit, est un élément commun, notamment en raison de l'utilité objective qu'il présente, en ce compris pour le rez-de-chaussée.

Chauffage central

La chaudière servant au chauffage des Lots et des parties communes est un élément commun.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des Lots sont privatifs.

Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis et joints, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

Caves

Les caves sont communes et leur accès est diligenté par la réception ou le syndic.

Sont également parties communes (spéciales) :

Au niveau entresol galerie :

Hall de réception teinté en rose, figurant au plan numéro 26 D du groupe B galeries - entresol.

Au niveau rez-de-chaussée galerie :

Hall d'entrée teinté en rose figurant au plan numéro 25 D du groupe B galeries – rez-de-chaussée.

Au niveau mezzanine galerie :

Hall d'entrée teinté en rose figurant au plan numéro 24 E du groupe B galeries mezzanine (sans accès par les ascenseurs).

Cage d'escalier :

desservant les flats jusqu'au niveau du rez-de-chaussée.

Ascenseurs :

desservant les six niveaux des flats, le niveau entresol – rez-de-chaussée et les trois niveaux parkings du groupe A (plans numéros 21/E – 22/E – et 23/E).

Logement Concierge :

Living, 1 chambre, salle de bains, water-closet, cuisine, hall d'entrée avec vestiaire, office de service.

Au premier parking (R-1) :

un local poubelles et un local chaufferie flats, teinté en rose figurant au plan numéro 23/E.

Au niveau du premier étage :

- office de service - local vide poubelle - hall - palier commun
- dégagement caves - local électricité - cage d'escalier - cage d'ascenseurs

- vingt et un emplacements non aménagés (n° 1 à 21) :

dont la description sera désignée ultérieurement, après accord de l'ensemble des copropriétaires du groupe D ;

dont le salon de coiffure en duplex, 100 m² au premier étage (transformés en 30 m² de bureau et 70 m² de cave) et 100m² au niveau du deuxième étage.

Au niveau du deuxième étage :

- Hall- local débarras - palier commun - dégagements caves - cage d'escalier - cage d'ascenseurs - local vide-poubelles - local technique sanitaire

- Seize emplacements non aménagés (n° 22 à 37) :

dont la description sera désignée ultérieurement, après accord de l'ensemble des copropriétaires du groupe D.

Au niveau des troisième, quatrième, cinquième et sixième étages :

- Hall - local débarras - palier commun - cage d'escalier - cage d'ascenseur - local vide-poubelles.

TITRE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. GENERALITES

Article 1. Définition et fondements – Renvoi – Règle d'indexation

Le Règlement de copropriété désigne le second volet (le premier étant l'acte de base) obligatoire des Statuts qui, suivant les articles 3.85, § 1^{er}, alinéa 3 et 3.87, §6 du Code civil, comprend :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, en ce compris les éventuelles Servitudes d'usage exclusif ;

- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges, ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

La Loi en arrête le contenu minimum et l'Acte le complète.

Toute disposition statutaire non conforme à la législation en vigueur est de plein droit remplacée par la disposition légale correspondante à compter de son entrée en vigueur.

- Toute modification du Règlement de copropriété doit obligatoirement intervenir en forme authentique, à la diligence du Syndic.

- Indexation automatique

Toutes les indemnités et pénalités et autres montants dus en vertu des Statuts sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de départ étant celui du mois de l'an deux mil vingt-quatre qui précède celui de l'enregistrement en forme authentique des Statuts dont le présent Règlement d'ordre intérieur constitue le second volet.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celles-ci sur base de la formule :

$$\frac{\text{Indemnité de base} \times \text{par index nouveau}}{\text{index de départ}}$$

L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui où la sanction doit être appliquée.

Article 2. Facultés ouvertes par la Loi (art. 3.85, § 1^{er}, alinéa 3 du Code civil)

Les droits et obligations des copropriétaires sont fixés par le Règlement de copropriété et, notamment à l'initiative du Syndic, par le Règlement d'ordre intérieur.

Article 3. Opposabilité (art. 3.93 du Code civil)

La Loi fixe les règles d'opposabilité du Règlement de copropriété et, du Règlement d'ordre intérieur.

Article 4. Langue (art. 3.96 du Code civil)

Tout copropriétaire dispose d'un droit à obtenir la traduction des documents relatifs à la copropriété aux conditions établies par la loi.

CHAPITRE II. FINANCES ET COPROPRIETE

Article 5. Patrimoine de l'ACP - Fonds de réserve, fonds de roulement et fonds spéciaux (art. 3.86, § 3 du Code civil)

a) Généralités

- Nature du patrimoine de l'ACP

L'ACP ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

- Deux fonds minimum

Ce patrimoine est composé au minimum d'un Fonds de roulement et d'un Fonds de réserve, auxquels correspondent des comptes bancaires distincts, ouverts au nom de l'ACP.

L'Assemblée générale peut constituer d'autres fonds, dont :

1° un Fonds structurel, notamment pour parer les coûts structurels du Bâtiment ;

2° ainsi que des Fonds de roulement ou Fonds de réserve spéciaux, affectés aux charges communes particulières, auxquels correspondent des comptes bancaires distincts et dédiés, ouverts au nom de l'ACP.

b) Fonds de roulement

- Obligation de provision

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un Lot acquitte une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois, selon la nature des charges, soit en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes, soit en fonction de la quote-part dans les parties communes particulières lui incombant.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un Lot de manière à constituer un Fonds de roulement. Le montant de la provision est décidé par l'Assemblée générale et réclamé par le Syndic.

Ce montant est exigible au plus tard à l'acquisition ou lors de la prise de possession d'un Lot et, en tout état de cause, à la date d'échéance indiquée sur l'appel de fonds.

Le Comparant réclamera le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout Lot dès l'acte authentique d'acquisition.

c) Fonds de réserve

- Matelas

Sauf s'il est dérogé par l'assemblée générale statuant à la majorité des 4/5^{èmes} des voix, l'ACP doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de réception provisoire des parties communes, un Fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent (5%) de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.

- Dépenses exceptionnelles

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants désignés, le Syndic peut faire appel à une *provision supplémentaire* dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

- Pouvoir de l'assemblée générale

L'assemblée générale peut décider de dispositions particulières pour la gestion de ce Fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au Syndic.

Article 6. Comptabilité – Transparence (art. 3.89, § 5 du Code civil)

a) Obligation du Syndic

La comptabilité annuelle de l'Association des copropriétaires est tenue par le Syndic, conformément à la Loi.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel, en faisant état des provisions versées par chacun d'eux. Le Règlement d'ordre intérieur précise s'il y a lieu des obligations comptables du Syndic.

b) Budget et planning

Il présente annuellement le budget prévisionnel et les comptes de l'assemblée générale, les soumet à l'approbation de celle-ci et en reçoit, le cas échéant, décharge

c) Obligation des copropriétaires

Les copropriétaires signaleront immédiatement au Syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 7. Charges, recettes et impôts (art. 3.85, § 1^{er}, 3.81 et 3.74 du Code civil)

a) Généralités

- Notion de charges

Les charges sont arrêtées dans le Règlement de copropriété qui en détermine la répartition.

Elles sont en principe supportées par les copropriétaires.

- Distinction

Les charges communes sont divisées en charges communes générales, charges communes spéciales et charges communes particulières.

Les décisions relatives aux charges communes générales, qu'elles portent sur la naissance de cette charge ou sur son mode de financement, en ce compris le montant de la provision destinée à couvrir ces charges, sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux majorités requises, chaque copropriétaire disposant d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Les décisions relatives aux charges communes spéciales et aux charges communes particulières, qu'elles portent sur la naissance de cette charge ou sur son mode de financement, en ce compris le montant de la provision destinée à couvrir ces charges, sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux majorités requises, chaque copropriétaire votant avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans ces charges.

b) Charges communes générales – Applications

Sont considérées comme charges communes générales :

- les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- les indemnités dues par la copropriété ;
- les frais d'entretien et de réparation des parties communes générales ;
- les charges nées des parties communes générales comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et de réparation de ces parties communes ;
- le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien ;
- les coûts et frais d'achat, de vente de parties communes générales ;
- les frais de reconstruction après destruction ;
- les frais d'administration, le salaire éventuel du Syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;

- l'entretien des espaces verts, des aires de manœuvre et de stationnement ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords ;
- les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel, mobilier commun, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien extérieur ;
- à l'exception de ce qui est donné en usage exclusif.

c) Précisions

- Impôts et recettes

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par les pouvoirs publics sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Les éventuelles recettes générées à raison des parties communes générales sont acquises à l'Association des copropriétaires qui décide de leur affectation, à l'exclusion des revenus générés par les éventuelles parties communes particulières gérés par l'Association partielle de copropriétaires ou, à défaut, par les seuls copropriétaires ayant des quotes-parts de droits dans ces parties communes.

- Comportement défaillant

Dans le cas où un copropriétaire, un locataire ou un autre occupant augmente les charges communes par son fait, notamment un défaut d'entretien d'une partie commune dont il a l'usage exclusif ou encore, adopte ponctuellement ou non un comportement dommageable qui accroît un poste de charge en principe assumé par tout ou partie de la copropriété, il doit supporter seul cette majoration.

Il en est ainsi, par exemple, des postes suivants :

1° la peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune, si elle est abîmée par un occupant, cet occupant ou, à défaut le copropriétaire concerné supportera seul la dépense.

2° les frais de justice au sens large (citation, frais de conseil, frais d'exécution, ...) et, plus généralement, les frais de remédiation (honoraires et frais complémentaires du Syndic, ...) exposés par la copropriété contre un occupant dont le comportement nuit au « vivre ensemble » (tapage, agression, dégradations, ...) sans déduction d'une éventuelle indemnité de procédure profitant à la copropriété, incombent au seul copropriétaire bailleur et ce, à moins que le bailleur ne puisse apporter la preuve qu'il a pris sans délai les dispositions pour mettre un terme au bail.

- Solidarité avec les occupants

Les frais résultant de la réparation d'un dommage causé par un occupant sont à la charge de celui-ci et, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du Lot concerné.

Article 8. Paiement – Sanctions – Recouvrement (art. 3.86, §3 et 3.85, § 1^{er} du Code civil)

a) Généralités

La modification de tout ou parties du dispositif de recouvrement ne peut intervenir que dans les conditions prévues pour la modification des Statuts.

b) Obligation du Syndic et délai de paiement

Le Syndic adresse aux copropriétaires ou à leurs mandataires les demandes de paiement des charges communes et des provisions, en ce compris celles non préalablement votées en assemblée générale, à travers les appels de fonds.

Tous les copropriétaires doivent en effectuer le paiement au Syndic sur le compte de la copropriété dans les trente jours de la date d'invitation à payer, pour autant que ce délai ait été dûment rappelé dans ladite invitation.

Le non-respect de ce délai oblige le Syndic à trois rappels maximums, dont les frais de dossier s'élèvent à : vingt-cinq euros pour le premier rappel, cinquante euros pour le deuxième rappel et cent cinquante euros pour le troisième rappel.

Si le copropriétaire reste en défaut de paiement après les trois rappels, le Syndic procédera à une mise en demeure comportant notamment :

- a) le montant dû en principal ;
- b) les intérêts conventionnels prévus aux présentes ;
- c) le rappel de la clause pénale ;
- d) la mention des procédures qui seront entreprises après un délai de régularisation de 15 jours.

Aucun copropriétaire ne peut invoquer la suspension de ses obligations sous le bénéfice de l'exception d'inexécution.

c) Clause pénale :

- Indemnité de retard

Le copropriétaire, demeuré en défaut de paiement après le délai de 15 jours après mise en demeure, encourt de plein droit une indemnité égale à 10% des sommes impayées avec un minimum de 50 euros par appel de fonds impayé.

- Intérêts moratoires

Le copropriétaire défaillant à l'échéance prévue est également redevable d'un intérêt calculé au taux légal majoré de cinq points, dès le jour de l'envoi de l'appel de fonds

impayé, même provisionnel.

- Frais de poursuites

Les copropriétaires en défaut de payer, malgré les rappels et la mise en demeure du Syndic peuvent être poursuivis en justice.

Le syndic peut réclamer, en sus de ce qui précède et sans préjudice du dommage direct ou indirect réellement subi, une somme forfaitaire de 250 euros pour frais de dossier et ce, pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de la copropriété.

d) Pénalités dues en raison de la violation d'une disposition statutaire ou du ROI

Les sommes dues en raison du manquement commis à l'encontre des dispositions des Statuts ou du ROI sont recouvrées de la même manière et sous les mêmes sanctions, en cas de non-paiement que celles prévues dans le présent article.

e) Affectation des pénalités

Les indemnités versées, après déduction des frais de recouvrement réellement exposés, en ce compris les frais de relance dus au Syndic et identifiés dans son contrat ou par décision de l'Assemblée générale, sont affectées au Fonds de réserve.

f) Assurance protection juridique

Dans la limite de l'offre disponible sur le marché, il est loisible au Syndic de souscrire, au nom de l'Association des copropriétaires, une *assurance protection juridique* pour celle-ci.

g) Mode de fonctionnement

Le règlement des charges communes échues ne peut se faire au moyen du Fonds de roulement.

h) Mesures de recouvrement

Le délai de prescription pour le recouvrement des charges communes est de 5 ans, sauf pour les charges communes extraordinaires (appels de fonds de réserve) où il est de 10 ans.

Le Syndic est tenu de prendre toutes mesures conservatoires (ex. désignation d'un expert, ...) pour la sauvegarde des créances de la copropriété.

A cette fin, le Syndic est de plein droit autorisé, pour le recouvrement des charges communes :

- à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues et à faire exécuter les décisions obtenues par toutes voies, y compris la saisie de tous biens meubles et

immeubles du défaillant. A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des cours et tribunaux et des tiers ;

- à prendre ou, pour autant qu'il puisse être justifié d'un acte de nature conservatoire, à renoncer à l'inscription du *privilège immobilier* prévu par l'art. 27, 7°, de la Loi hypothécaire, sans qu'aucune autorisation préalable de l'assemblée générale ne soit requise ;

- en cas de mutation, à transiger avec un copropriétaire défaillant ou les créanciers de celui-ci, en fonction des règles de concours et de privilèges, si l'urgence le requiert ;

- à percevoir à due concurrence ou à faire encaisser par un huissier les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, à accepter toute cession de créance, pour le cas où un copropriétaire serait défaillant. Le Syndic veille au besoin à notifier la présente disposition aux tiers débiteurs par envoi recommandé, même si les clauses des Statuts sont opposables aux locataires et qu'il n'y a, en principe, pas lieu à notification. Aucun occupant ne peut s'opposer à ces paiements. Tout occupant est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le Syndic lui aura donné quittance ; pour autant que de besoin, la présente emporte cession de créance du copropriétaire au bénéfice de l'Association des copropriétaires.

- à réclamer aux débiteurs toute provision pour les charges leur incombant.

i) Démembrement et solidarité

En cas de démembrement de la propriété d'un Lot, l'ensemble des titulaires de droit réel sont solidairement tenus des charges et dettes à l'égard de la copropriété.

Article 9. Rectification des charges – Effets et prescription (art. 3.92, § 7 du Code civil)

a) Droit de rectification

La Loi ouvre, sous certaines conditions strictes, un droit à rectification au bénéfice des copropriétaires.

b) Effet d'une rectification

Si la nouvelle répartition des charges, fixée par décision de justice, produit également des effets pour certaines années déjà écoulées, le Syndic doit établir dans le mois de celle-ci un nouveau décompte. Ce décompte doit être approuvé par l'assemblée générale, convoquée par les soins du Syndic dans les deux mois de ladite décision. Ce décompte reprend les sommes à rembourser à chaque copropriétaire, dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse et

celles à payer par chaque copropriétaire, dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Sauf décision de justice contraire, ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

c) En cas de cession d'un Lot

La créance ou la dette dont question ci-avant profite ou est supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Article 10. Transmission d'un Lot (entre vifs ou à cause de mort) (art. 3.94 et 3.95 du Code civil)

a) Information

Sans préjudice de ce que la Loi impose en matière de mutation de Lot et, le cas échéant, complémentirement à celle-ci, tout acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un Lot, ou encore, de la nue-propriété de celui-ci, tout acte ayant pour objet la constitution, la cession ou l'extinction d'un droit de superficie, d'un droit d'emphytéose et de leasing, ainsi que tout transfert à cause de mort doivent avec le concours des éventuels intermédiaires et des officiers instrumentant :

- s'accompagner s'il y a lieu, dès la phase précontractuelle, d'une information au bénéfice du copropriétaire entrant lui permettant d'appréhender les obligations financières associées à la cession et notamment, à propos de :

- 1° l'état des Fonds (roulement et réserve) de la copropriété ;
- 2° des éventuelles procédures judiciaires en cours ;

3° des décisions de l'assemblée générale des trois dernières années appelées à produire des effets ;

- permettre le recouvrement des impayés du copropriétaire sortant dans le respect de la loi et notamment, des règles en matière de concours et de privilèges.

A cet effet, afin d'isoler les demandes de paiement couvertes par le privilège immobilier de l'ACP, le Syndic veille à détailler dans ses renseignements de copropriété :

1° les charges dites de « régularisation » (par rapport aux demandes de provision) qui se rapportent à l'exercice précédent et les appels de provision de l'exercice en cours, le cas échéant, en complétant ceux qui sont lancés sur la base du budget préalablement approuvé par l'ACP ;

2° des autres postes, à savoir les éventuels arriérés des exercices antérieurs (de plus de deux exercices, en ce compris l'exercice en cours), les frais de renseignements ou, encore, d'autres revendications, par exemple liées au remboursement d'un emprunt ou, encore, relatives à d'autre(s) Lot(s) au sein de ladite copropriété.

S'agissant des provisions complémentaires au budget préalablement approuvé par l'assemblée générale, le Syndic veille également à les solliciter directement auprès du vendeur, en même temps qu'il les adresse au demandeur de renseignements préalables à la vente.

Le législateur n'ayant pu attacher un privilège aux demandes de paiement de provision (cf. caractère incertain de telles dettes), il convient de formaliser les demandes de provision qui ne seraient pas « renforcées » par un budget préalablement approuvé par l'assemblée générale.

b) Communications complémentaires à celles prévues par la Loi

Le Syndic est également tenu de produire :

- le ROI s'il a fait l'objet d'une adaptation, même plus de trois ans avant la mutation immobilière ;
- à première demande du notaire instrumentant, lors de la demande qui précède la signature de l'acte authentique de cession, si elle est translatrice de jouissance, une attestation établissant que toutes les dettes dues par le copropriétaire sortant sont apurées ou dûment réclamées dans son décompte d'envoi. Par l'effet de la délivrance de celle-ci et dans le second cas, pour autant que le notaire certifie à son tour au Syndic que les sommes seront bien payées à l'acte, l'ACP ne peut plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27, 7°, de la Loi hypothécaire.

c) Frais de l'information

Les frais d'information et de transmission des documents du copropriétaire sortant par le Syndic sont à charge du copropriétaire sortant.

d) Caractère forfaitaire du décompte

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, pour les besoins du privilège immobilier, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

e) Obligation d'actualisation du décompte du sortant

Dans le cadre du recouvrement des charges, à l'occasion d'un acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de démembrement entre vifs d'un Lot, le Syndic veille à informer le notaire instrumentant de toute actualisation du décompte des charges et obligations du copropriétaire sortant et à remplir toutes les obligations découlant de l'art. 3.94 du Code civil, pour autant que le notaire ait dûment communiqué la date de l'acte de mutation.

f) Arriérés de charges en cas de transmission

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires, en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises précitées.

Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le Syndic par envoi recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt exécution notifiée dans les trente jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé précité, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

CHAPITRE III. TRAVAUX

Article 11. Compétences (art. 3.94 et 3.95 du Code civil)

a) Distinction

Les travaux sont répartis en deux catégories :

- 1° actes conservatoires et d'administration provisoire ;
- 2° autres réparations ou travaux.

b) Compétences

Les travaux aux parties communes relèvent de la compétence de l'assemblée générale et, en cas d'urgence, également du Syndic.

Tout copropriétaire peut néanmoins soit demander d'inscrire la réalisation de travaux à l'ordre du jour dans le respect des principes, soit se faire autoriser en justice à accomplir des travaux nécessaires, voire, le cas échéant, simplement utiles.

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale.
Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des actes conservatoires tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le « Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments » (Buildwise, ex-C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Article 12. Règles – Responsabilité – Mesures d'accompagnement

a) Obligations des prestataires

Tous travaux, en ce compris ceux menés à l'intérieur d'un Lot, ne peuvent se faire que dans les règles de l'art et pour autant que leur réalisation respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

b) Responsabilité des copropriétaires

Tout copropriétaire demeure seul responsable des travaux qu'il effectue ou fait réaliser dans son Lot, sans préjudice des recours contre ses cocontractants. L'autorisation donnée, le cas échéant, par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés de la responsabilité des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

c) Mesures d'ordre

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature de la construction, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le Syndic.

d) Sanction

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait ledit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le Syndic

adresse une mise en demeure au propriétaire défaillant et à défaut de remédiation dans les quinze jours de celle-ci, a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une nouvelle mise en demeure. La violation d'une mesure d'ordre peut être constatée par le Syndic. Elle est alors passible d'une indemnité de cent euros à charge du copropriétaire défaillant, due sans délai au bénéfice du Fonds de réserve de la copropriété. L'assemblée générale est seule compétente pour abandonner cette revendication, s'il devait être constaté une revendication abusive dans le chef du Syndic.

Article 13. Accès aux Lots

a) Obligation de donner accès

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs Lots (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Les copropriétaires doivent, de même, donner accès à leurs Lots, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur Lot à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'Immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux Lots, si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les corps de métier, pour avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes.

b) Limites à l'indemnisation

Si des réparations aux parties communes causent un trouble de jouissance à un copropriétaire et/ou à son occupant, celui-ci a droit à indemnisation, tant pour les dommages causés au Lot qu'aux éventuelles installations non déplaçables au sein de celui-ci ou, encore, pour couvrir la perte de jouissance.

Toutefois, les copropriétaires et/ou occupants doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant d'un

trouble de jouissance, dû notamment à une interruption temporaire de service(s), si sa durée n'excède pas 48 heures et, pour autant qu'elle ne détériore pas le Lot ou les installations non déplaçables présentes dans celui-ci.

L'exclusion relative aux installations non déplaçables ne vaut que s'il peut être démontré que le copropriétaire et/ou l'occupant concerné a été avisé au moins 72 heures à l'avance.

Est déplaçable une installation dont le démontage peut se faire sans détérioration de celle-ci, sans devoir recourir à l'intervention d'un professionnel et pour le plus grand nombre, raisonnablement en moins de deux heures.

Article 14. Subdivision - Réunion de Lots (art. 3.88, § 1^{er}, 2° du Code civil

a) Interdiction légale

Il est interdit au(x) propriétaire(s) de Lot(s) de les (sub)diviser ou de réunir plusieurs d'entre eux, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité qualifiée prévue par la Loi.

b) Autorisation spéciale

Moyennant l'autorisation de l'assemblée requise, le(s) propriétaire(s) de deux ou plusieurs Lots situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par les plancher et plafond ou, encore, de deux Lots sis l'un à côté de l'autre, peu(ven)t les réunir en un seul Lot, le cas échéant, détenu dans une indivision ordinaire.

L'autorisation de l'assemblée générale, et à défaut le Syndic, peut prescrire la surveillance d'un (second) architecte ou d'un (second) ingénieur objectivement indépendant, aux frais du ou des propriétaires concernés, pour la surveillance des conditions fixées par l'éventuelle autorisation de l'assemblée générale des travaux qui, en raison de cette réunion ou division, vont impacter des parties communes.

A défaut, l'assemblée générale peut décider de nommer un architecte pour vérifier le bon accomplissement des travaux et l'absence de dommage causé à un ou plusieurs Lots, en ce compris les installations non déplaçables de celui-ci.

c) Effets :

En ce cas, les quotes-parts dans les parties et charges communes afférentes aux Lots concernés sont en principe cumulées, à moins d'une décision contraire de l'assemblée générale. Après avoir réuni les Lots, il est permis de les (re)diviser, moyennant le respect des mêmes conditions que

celles prévues lors de la réunion des Lots. En tout état de cause, un rapport doit être dressé.

CHAPITRE IV. FOURNITURES, ENERGIES ET CONSOMMATION

Article 15. Chauffage – Eau - Electricité

a) Généralités

Le Syndic procède à la facturation des frais de consommations entre les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, sauf lorsqu'il est possible d'individualiser les consommations et sans préjudice d'éventuels dispositifs de gratuité.

b) Chauffage

Chaque lot privatif est raccordé à la chaudière centrale. Les frais en résultant sont supportés par chaque copropriétaire au prorata de ses quotes-parts dans les parties communes.

Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son Lot privatif ou de les déconnecter du système de chauffage commun ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation accordée par l'assemblée générale qui pourra subordonner son accord à une adaptation préalable des compteurs ou des modalités de répartition des frais.

c) Eau

Il existe un seul compteur pour tout l'immeuble.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

d) Electricité

L'immeuble est pourvu de compteurs distincts :

- pour le système de chauffage et l'éclairage des parties communes ;
- pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs ;
- pour les appartements du R+1/R+3 ;
- pour les appartements du R+2/R+4/R+5/R+6 ;
- pour les caves.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes comme précisé ci-dessus.

CHAPITRE V. JOUISSANCE, DESTINATION, LIMITES ET INTERDICTION

Article 16. Destination des parties privatives

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

Habitation bourgeoise :

La fonction résidentielle est celle qui doit, en tout état de cause, être protégée. Dès lors, les fonctions accessoires, à l'instar de l'existence d'un bureau privé, sans accès vers le grand public, sont tolérées, pour autant qu'elles demeurent raisonnablement compatibles avec la fonction résidentielle, sans trouble de voisinage ni risque de trouble.

Il est par contre purement et simplement interdit d'établir dans un Lot une activité de livraisons de biens ou de prestations de services qui implique un déplacement physique du public vers celui-ci et ce, que cette activité provoque ou non un trouble de voisinage ou même, une nuisance effective.

La destination des locaux ne pourra être modifiée que par une délibération de l'assemblée générale statuant conformément aux présents statuts.

Article 17. Jouissance raisonnée du Lot (art. 3.82, §2 du Code civil)

a) Principes

- Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent Règlement et le Règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, l'isolation, la tranquillité, la sécurité et l'esthétique générale de l'immeuble.

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent Règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ». Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

- Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs cocontractants ou celui de leurs visiteurs.

Est d'office soumise à autorisation préalable de l'assemblée générale la mise à disposition au bénéfice de tiers, en vue de court séjour inférieur à 3 mois, en raison du charroi nécessairement produit par une telle activité.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du Règlement de copropriété et du Règlement d'ordre intérieur.

b) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son Lot, le cas échéant, du fait de son occupant et expose, par son inaction, les autres Lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice grave, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs. Sauf en cas d'extrême urgence, la mise en œuvre de cette prérogative doit être précédée d'une mise en demeure circonstanciée adressée au copropriétaire et, le cas échéant, à l'occupant défaillant, par le Syndic

c) Modification intérieure

- Distribution ou modification intérieure :

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

- Modification aux parties communes :

Il est interdit aux propriétaires et occupants d'effectuer, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité qualifiée, sauf le régime propre des installations, travaux d'entretien ou réfection des câbles, conduites et équipements.

d) Travaux dans les Lots

- Travaux intérieurs :

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature

à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Sauf en cas d'urgence, chaque copropriétaire est tenu d'en aviser le Syndic avec un délai de préavis de 8 jours.

Préalablement au commencement des travaux, chaque copropriétaire est tenu de faire établir, contradictoirement avec le syndic, un « état des lieux avant travaux » des parties communes qui pourraient être endommagées par l'exécution desdits travaux, par le transport des matériaux, matériels et machines et par le passage des ouvriers.

e) Toiture

- Tous les travaux relatifs au gros-œuvre et à l'étanchéité de la structure du toit seront considérés comme une charge commune générale.

- Servitude de mutualisation des énergies :

Tous dispositifs destinés à capter l'énergie solaire ou, plus généralement, à mutualiser les énergies en vue de réduire la consommation globale de tout ou partie des copropriétaires peuvent être apposés sur les toits par la copropriété, dans le respect des règles de l'art.

Si, en raison de telles installations (placement, entretien, ...), des dégâts devaient être occasionnés, ceux-ci seraient assumés par le ou les bénéficiaires effectifs et théoriques de la servitude.

Article 18. Esthétique, harmonie et propreté

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'Immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des Lots, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité qualifiée et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés ou, en cas d'urgence, par le Syndic.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

L'usage exclusif entraîne d'office un transfert de la responsabilité de l'entretien sur la tête du bénéficiaire. Toutefois, le Syndic est de plein droit autorisé à agir en lieu et place du défaillant ou du présumé défaillant, s'il constate un manquement.

b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes

- Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs incombe à chaque Lot. Toutefois, le Syndic est en droit d'enjoindre à tout copropriétaire de prendre des mesures conservatoires et de remédiation dès qu'une infiltration est constatée.

- De plus, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'Immeuble : 1° les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'un Lot qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné, le cas échéant, dans le respect des lignes esthétiques, durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale.

Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture.

Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais.

2° Les dessins, divisions et sections des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, ainsi que leur teinte (≈ ébène) ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité requise.

Si les occupants veulent accrocher des rideaux ou des stores aux fenêtres, il doit s'agir de rideaux flous en voile suisse ou de stores de teinte écrue, sur toute la hauteur et largeur, à l'exclusion de toutes autres garnitures.

Article 19. Location (art. 3.93, §1, 2 et 5 du Code civil)

- Le copropriétaire est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

- La location ou l'occupation doit se faire dans le respect des règles en matière de non-discrimination.

- Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'Immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

- Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail, pour autant qu'elles soient autorisées par la loi et le bailleur.

- Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'Immeuble et des voisins.
- Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit (personnel ou réel) d'occupation. Le Syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent Règlement, au Règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.
- En cas d'inobservation des présents Statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le Syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

CHAPITRE VI. ASSURANCES – SINISTRES

Article 20. Assurances (art. 3.89, § 5 du Code civil)

a) Généralités

- Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le Syndic qui doit, à cet effet, faire toutes diligences nécessaires.

Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le Syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le Syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

- Aucune résiliation de police ne peut intervenir que sur décision de l'assemblée générale qui, parallèlement, est tenue de décider de souscrire une police auprès d'une autre compagnie. Si, par extraordinaire, la résiliation est le fait de la compagnie, le Syndic veille à en aviser sans délai les copropriétaires et à prendre toutes mesures utiles en vue de la souscription d'une nouvelle police.

- Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

- Le Syndic veille à adresser la copie des polices à chaque copropriétaire qui en fait la demande par écrit.

b) Types d'assurances

Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de l'Association des copropriétaires :

- Assurance « globale » contre l'incendie et les périls connexes

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

- Assurance-responsabilité civile du Syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du Syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

- Assurance du personnel salarié

Si l'Association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

D'autres assurances peuvent être souscrites si l'assemblée générale le décide et notamment :

- Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.

- Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

c) Couverture des biens

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

d) Capitaux à assurer

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

e) Assurances individuelles complémentaires

- Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur Lot, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

- De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est conclue pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.
- De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance visant à la couverture de leur contenu est conclue pour un montant insuffisant ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.
- Dans les trois cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droits à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

f) Charges : primes et surprimes

- Le Syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.
- Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son Lot ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

g) Franchises

- Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise, même majorée, à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :
 - 1° l'Association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;
 - 2° le propriétaire du Lot, si le dommage trouve son origine dans son Lot ;
 - 3° les propriétaires des Lots, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs Lots.
- Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

h) Relations entre assurés et assureur

- Les contrats d'assurances doivent contenir une renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leurs occupants et leur personnel, ainsi que contre le

Syndic, le Syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

- Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'Immeuble sont supportées par tous les copropriétaires, au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

- Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'Association des copropriétaires.

Article 21. Notions – Compétences et missions en cas de sinistre – Effets en cas de reconstruction ou de dissolution (art. 3.88 et 3.97 du Code civil)

a) Notions

Par *destruction* de l'Immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de l'Immeuble. La destruction est totale si l'Immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- 1° les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;

- 2° les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre de l'immeuble.

La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances.

Sera considérée comme équivalente à la destruction, la perte, atteignant au moins nonante pour cent de la valeur d'utilisation de l'Immeuble en raison de sa vétusté et de ce qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'Immeuble, soit sa cession.

b) Compétences

- L'Assemblée générale est compétente pour décider du sort de l'Immeuble, en cas de sinistre affectant des parties communes aux conditions fixées par la Loi. En cas de destruction (partielle ou totale), elle se prononce sur le sort de l'Immeuble (reconstruction, cession en bloc, dissolution de l'Assemblée des copropriétaires, ...).
- Toute démolition ou reconstruction complète requiert l'unanimité de l'Assemblée générale, même si elle s'impose pour des raisons d'hygiène ou de sécurité ou si les travaux de rénovation de l'Immeuble représentent un coût excessif.

c) Allocation des indemnités - Charges

- Sans préjudice des compétences dévolues à l'assemblée générale, en cas de destruction totale ou partielle, la Loi fixe l'allocation des indemnités et les règles de contribution des copropriétaires en cas de sinistre.

- Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'Association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value.

Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le Syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

- Si l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

d) Rôle du Syndic en cas de sinistre

- Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le Syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un Lot.

- Le Syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un Lot et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

- En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le Syndic. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel.

Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au Syndic.

- Le Syndic exige des divers copropriétaires et à leurs frais respectifs, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

e) Sort des parties communes en cas de dissolution

Les choses communes seront partagées ou licitées. L'éventuelle indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

f) Effets de la décision de reconstruction - Récalcitrants

- La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

- Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.

- La demande de rachat doit être adressée aux copropriétaires concernés par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.

- Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au Syndic pour information.
- A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le Syndic par lettre recommandée dans le respect du délai légal.
- Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'Immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.
- Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de quatre mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'Immeuble.
- A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'Immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.
- A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'Immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.
- Le prix sera payé dans les quatre mois de la date de leur rapport définitif.

CHAPITRE VII. CONTENTIEUX DE LA COPROPRIETE

Article 22. Actions en justice – Frais (art. 3.92 du Code civil)

L'Association des copropriétaires, représentée par le Syndic, en certaines circonstances exceptionnelles, ce dernier d'initiative et le cas échéant, les copropriétaires, individuellement, ont qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, aux conditions légales établies par la Loi.

- Tout copropriétaire est invité à un devoir de vigilance et le cas échéant, d'action concurremment à l'Association des copropriétaires et, le cas échéant, au Syndic en cas de passivité de ceux-ci.

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 5 et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes sont à charge de la copropriété. Ceux-ci ont été réglés par virement du compte numéro BE34 3800 0832 4590, au nom de VME RES TOWER HOUSE sur le compte numéro BE82 3101 0046 1168 du notaire David Mourlon Beernaert, soussigné.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège social ci-dessus indiqué.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL ET D'IDENTITE

Le notaire instrumentant déclare que concordent avec les données reprises dans les documents officiels, les noms, prénoms, dates et lieux de naissance, pour les personnes physiques, et pour les personnes morales, la dénomination, la date de constitution et le siège social.

PROJET

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le 29 mai 2024, et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec nous, Notaire.

(Suivent les signatures)

Rôle(s): 47 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 5 le un octobre deux mille vingt-cinq (01-10-2025)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 24427

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

ANNEXES

**ANNEXE JOINTE A L'ACTE DU 23 SEPTEMBRE 2025,
PASSE PAR DEVANT LE NOTAIRE DAVID MOURLON
BEERNAERT, NOTAIRE A BRUXELLES.**

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
"RESIDENCE TOWER HOUSE"
Ayant son siège social à 1050 Ixelles, Chaussée de
Wavre, 22/26
Numéro d'entreprise : 0830.474.111**

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

L'Association des copropriétaires de la Résidence « TOWER HOUSE » ayant son siège social à 1050 Ixelles, Chaussée de Wavre, 22/26 et dont l'adresse communale est à 1050 Ixelles, square du Bastion, 2, et dont l'adresse postale est à 1050 Ixelles, Galerie de la Porte de Namur, 12, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0830.474.111, après autorisation de l'assemblée générale donnée par assemblée générale extraordinaire datée du 27 juin 2024, établit le Règlement d'ordre intérieur, lequel restera annexé aux Statuts de la copropriété forcée de l'ensemble immobilier dénommé « TOWER HOUSE ».

Ici représentée par son syndic :

La société anonyme AGENCE HET ZOUTE, ayant son siège social à 8300 Knokke-Heist, Kustlaan, 105.

Numéro d'entreprise : 0735.977.107.

Elle-même ici représentée par son administrateur délégué Monsieur VANDEN BERGHE Thibault, né à Kortrijk, le onze octobre mil neuf cent soixante-quatre, numéro national 641011 395 10, domicilié à 8300 Knokke-Heist, Blinckaertlaan, 6.

Nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires tenue en date du vingt-trois août deux mil deux, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt septembre suivant sous le numéro 02118185.

A établi le Règlement d'Ordre Intérieur comme suit :

Le R.O.I. comporte quatre sections :

Section 1. Définition – Opposabilité – Force exécutoire

Section 2. Association des copropriétaires

Section 3. Organes et instances internes de la copropriété

Section 4. Dispositions diverses relatives à la vie en commun



Section 1. Définition – Opposabilité – Force exécutoire
(art. 3.84, 3.85 et 3.93 du Code civil)

Article 1. Définition

Le Règlement d'ordre intérieur désigne le règlement sous signature privée, obligatoire dans le cadre de l'organisation d'un régime de copropriété forcée, qui sera annexé aux Statuts de copropriété pour en faire partie intégrante, être transcrit avec lui et bénéficier en l'état de la force exécutoire.

Son adoption et ses éventuelles modifications relèvent de la compétence exclusive de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue.

Il peut être modifié par acte sous signature privée, au détriment de sa force exécutoire.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Outre sa définition, la Loi arrête les conditions :

- de sa rédaction sur la forme et le fond ;
- de sa publicité ;
- de l'accès à celui-ci, en ce compris le lieu, le délai de coordination, s'il est amendé et les conditions financières de sa consultation ;
- de sa conservation et, en particulier, l'exigence d'un registre tenu à jour ;
- de son opposabilité aux tiers ;
- du recours ouvert aux occupants à l'encontre de celui-ci et corrélativement, établit une obligation d'information à charge des Copropriétaires, en cas de mise en location ou en occupation au bénéfice de tiers.

Article 2. Opposabilité

L'Opposabilité du Règlement d'ordre intérieur est définie par l'art. 3.93, §§ 3 et 5 du Code civil :

- il est directement opposable aux titulaires d'un droit de vote ;
- à l'égard des autres, l'opposabilité est tributaire d'une publicité sous la forme d'une notification (communication préalable si le Règlement d'ordre intérieur existe et a posteriori s'il est adopté ou amendé après l'octroi ou la constitution d'un droit réel ou personnel).
- chaque Copropriétaire veille sans délai et, au plus tard, lors de la conclusion de tout contrat d'occupation (bail, ...) relatif à son ou ses lots, à communiquer à son cocontractant par écrit ou par voie électronique, une version mise à jour du

Règlement d'ordre intérieur et à notifier l'existence du registre dans lequel sont consignées les décisions de l'assemblée générale ; il porte mention de cette communication dans tout contrat écrit relatif à son Lot et veille, pour autant que de besoin, à subroger son cocontractant dans les droits et obligations qui en découlent.

Le Règlement d'ordre intérieur bénéficie de la force exécutoire de l'acte notarié, tant qu'il n'est pas amendé, à moins dans ce dernier cas, que sa version coordonnée ne soit déposée au rang des minutes du notaire pour être annexée aux Statuts en lieu et place du ROI initial.

Section 2. Association des copropriétaires

Article 3. Généralités

L'Association des Copropriétaires naît aux conditions établies par l'article 3.86 du Code civil qui fixe les conditions d'acquisition de sa personnalité juridique et de sa dissolution ainsi que son objet et son patrimoine.

L'Association des Copropriétaires est dénommée ACP « RESIDENCE TOWER HOUSE ».

Elle a son siège à 1050 Ixelles, Chaussée de Wavre, 22/26, dont l'adresse communale est à 1050 Ixelles, square du Bastion, 2, et dont l'adresse postale est à 1050 Ixelles, Galerie de la Porte de Namur, 12.

Tous documents émanant de L'Association des Copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Tous les Copropriétaires sont membres de l'Association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de leurs quotes-parts dans les parties communes.

L'Association des Copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble bâti. Le patrimoine de l'Association des Copropriétaires est composé, au minimum d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

En conséquence, l'Association des Copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'Association des Copropriétaires peut dès lors être



propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau; ordinateur, matériel d'entretien, à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels qu'antennes, tableaux, objets décorant des parties communes.

Article 4. Dissolution – Liquidation – Clôture (art. 3.97 et 3.98 du Code civil)

L'ACP est dissoute de plein droit, volontairement ou judiciairement, dans les conditions de fond et de forme prévues par la Loi.

Elle est réputée exister pour les besoins de la liquidation.

La clôture intervient également dans les conditions de fond et de forme prévues par la Loi, le cas échéant, sous les précisions contenues dans le Code des sociétés et des associations.

En cas de dissolution volontaire, l'ACP désigne à la majorité absolue le ou les liquidateurs et, dans ce dernier cas, précise s'ils forment ou non un collège.

La Loi renvoie au Code des sociétés et des associations, s'agissant :

- des pouvoirs du liquidateur et, indépendamment de la faculté de la modaliser, des actes qui requièrent en tout état de cause l'autorisation de l'assemblée générale ;

- des obligations du liquidateur :

- (i) quant aux paiements et à la répartition des actifs et de la situation dans laquelle le plan de répartition requiert un accord judiciaire ;

- (ii) en cas de conflit d'intérêt direct ou indirect de nature patrimoniale ;

- (iii) en termes de soumission annuelle des comptes à l'assemblée générale et de justification des causes qui empêchent la clôture ;

- (iv) en termes de rapport de clôture.

Article 5. Solidarité divisée des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 3.92, § 6 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'ACP peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, §6.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité

de l'ACP est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires à la charge de l'ACP, en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice des décomptes ultérieurs, si, à la suite de cette décision, l'ACP est condamnée.

Article 6. Actions en justice

L'ACP a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le Syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son Lot, après en avoir informé le Syndic qui, à son tour, en informe les autres copropriétaires.

Section 3. Organes et instances internes de la copropriété (art. 3.87 et 3.88 du Code civil)

Article 7. Assemblée générale

a) Généralités

S'agissant de l'assemblée générale, la Loi établit notamment :

- les règles de convocation
- les règles de vote, en ce compris en cas de division ou de démembrement de la propriété
- les quorums de vote et de présence, en ce compris en cas de modification de la composition de l'assemblée en cours de séance
- les règles de vote par écrit ou à distance
- les règles d'utilisation de mandat(s)
- les règles anti-abus (limites à l'exercice de mandat(s), limite à la puissance de vote, ...)
- les règles d'établissement, tenue, délai de confection, de communication et de compilation des procès-verbaux, en imposant la tenue d'un registre
- les compétences et quorums de vote de l'assemblée générale notamment dans les domaines suivants :
 - (i) nomination et révocation du Syndic
 - (ii) approbation des comptes de copropriété
 - (iii) modification des Statuts, en ce compris des quotes-parts de copropriété, le cas échéant, accessoirement à des décisions de créations d'associations partielles, d'actes de disposition immobilier, des répartitions de charges, de réunion ou de division ou reconstitution de Lots, ou encore de destination...
 - (iv) des travaux dans les parties communes ou, moyennant motivation spéciale, dans certaines parties privatives
 - (v) règles de mise en concurrence des prestataires

- (vi) le cas échéant, création et pouvoir du Conseil de copropriété
- (vii) création d'association(s) partielle(s) dotée(s) de la personnalité juridique
- (viii) acte d'acquisition ou de disposition de biens immobiliers
- (ix) travaux de reconstruction de l'immeuble ou de remise en état, en cas de sinistre partiel ou total
- ainsi que les règles d'opposabilité des décisions.

b) Pouvoirs

L'assemblée générale des Copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'ACP, à l'exception de ceux attribués en vertu de la Loi et des Statuts au Syndic ainsi qu'à chaque Copropriétaire ou occupant.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des Copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux Statuts et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du Syndic
- la nomination d'un Syndic provisoire
- la nomination d'un commissaire aux comptes ou d'un collège de commissaires aux comptes
- la dissolution de l'ACP

A l'inverse du Syndic, l'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'ACP sauf si tous les Copropriétaires interviennent.

c) Composition

L'assemblée générale se compose de tous les Copropriétaires, quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout Copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par une personne de son choix. Cette personne observe un devoir de retenue.

d) Bureau

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement sur la bonne tenue de l'assemblée.

e) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient la deuxième quinzaine du mois de juin de chaque année, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'ACP.

f) Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour.

Les points soulevés sous "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

Est d'office inscrit à l'ordre du jour l'octroi d'un mandat au Syndic pour renoncer au privilège immobilier instauré par l'article 27, 7° de la loi hypothécaire pour la récupération des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent au sens de ladite loi.

g) Constitution de l'assemblée

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les Copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions valablement prises au sein d'une assemblée générale obligent tous les Copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, soient défailants ou abstentionnistes.

h) Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'assemblée désigne à la majorité absolue des voix, son président et, idéalement, au moins deux assesseurs/scrutateurs qui forment le bureau.

Le président doit être un Copropriétaire et il peut être réélu. Le rôle du président est de diriger les débats, appeler au vote et veiller à ce que l'ordre du jour soit respecté.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement sur la bonne tenue de l'assemblée.

S'ils sont nommés, les assesseurs/scrutateurs assistent le président dans sa mission de contrôle (i) des mandats, (ii) du bon déroulement de l'assemblée et (iii) de la comptabilisation correcte des votes.

S'il est désigné par l'assemblée générale, le Syndic remplit le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

i) Délibérations

Lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elles n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Le Copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

S'agissant des quorums de présences :

- L'assemblée générale ne peut valablement délibérer que si plus de la moitié des Copropriétaires sont présents ou représentés au début de l'assemblée générale et ce, pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Par dérogation, dans l'hypothèse où la moitié des Copropriétaires n'est pas présente ou représentée, l'assemblée générale pourra cependant valablement délibérer si les Copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

- Si aucun des deux quorums n'est atteint, une seconde assemblée devra être convoquée dans un délai de quinze jours au moins, laquelle pourra alors délibérer quel que soit le nombre de Copropriétaires présents ou représentés.

- Lorsque l'unanimité est requise et qu'elle ne peut être atteinte du fait de l'absence de Copropriétaire(s), une seconde assemblée devra se tenir après un délai de 30 jours au moins et statuer à l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les

copropriétaires.

Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le Copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Article 8. Syndic (art. 3.89 du Code civil)

a) Généralités

La Loi établit notamment :

- les règles de nomination du Syndic ;
- les conditions de forme de son contrat, la durée de son mandat ainsi que les conditions de sortie de celui-ci ;
- la faculté et les conditions de délégation par le Syndic ;
- la faculté d'adjoindre au Syndic un Syndic provisoire ;
- les règles de publicité de sa nomination ;
- la responsabilité dans l'exercice de sa mission ;
- les pouvoirs et les devoirs du Syndic ;
- les règles d'incompatibilité ou d'opposition d'intérêts qui frappent le Syndic.

Tout candidat au poste de Syndic doit établir qu'il dispose de compétences comptables en matière de copropriété forcée.

Si le Syndic est une société, l'assemblée générale désigne la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de Syndic.

Elle peut choisir le Syndic parmi les Copropriétaires ou en dehors d'eux. Au sein d'une même Association de Copropriétaires, un Syndic ne peut être en même temps que sa fonction ni membre du Conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

b) Droits et devoirs

Le Syndic est investi de tous les pouvoirs prévus par la Loi et dans les conditions de celle-ci.

De manière générale, le Syndic a la charge de la gestion

journalière de l'immeuble et partant, de sa surveillance générale. Il représente la copropriété à l'égard des tiers.

Suivant ce principe :

- il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun. Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseurs - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes). Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du Syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par le Syndic ;
- il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique ;
- il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes ;
- il engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires ;
- il engage l'association des Copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

Le Syndic a également mission de tenir la comptabilité, le cas échéant, avec l'aide d'un professionnel et de répartir entre les Copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Le Syndic est également habilité à introduire d'office toute autorisation administrative, en ce compris leur éventuel renouvellement, pour la mise en conformité des parties communes ou le fonctionnement valable d'installations communes (permis d'environnement, ...). Il avise l'ACP à l'assemblée la plus proche des démarches à entreprendre en vue d'éviter un hiatus.

c) Comptabilité

Le Syndic veille à ce que la comptabilité traduise de manière précise et lisible l'état des finances de la copropriété. Il pourvoit également à la bonne transmission de celle-ci à la fin de sa mission afin de prévenir toute forme de discontinuité avec son successeur.

Puisqu'il s'agit d'une copropriété d'au moins 20 lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, la comptabilité respecte le plan comptable minimum normalisé dans le respect de l'Arrêté royal.

d) Délégation

Le Syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

e) Rémunération

Le mandat du Syndic ou du Syndic provisoire est en principe gratuit, sauf décision contraire de l'assemblée générale. Dans ce dernier cas, cette rémunération constitue une charge commune générale.

f) Démission - Fin de sa mission

Le Syndic est nommé pour une durée déterminée. Son mandat ne peut excéder un an. Sa nomination, ainsi que, le cas échéant, son renouvellement fait l'objet d'une décision expresse de l'assemblée générale.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le Syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui assigner un Syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du Syndic, le juge peut être saisi, à la requête d'un Copropriétaire, et prendre toutes mesures utiles, en ce compris la désignation d'un Syndic provisoire.

Le Syndic peut démissionner en tout temps, moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil. Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du Syndic prend fin pour quelque cause que ce soit ou de quelque manière que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit préalablement au nom de l'ACP subsistent jusqu'à leur terme.

Les contrats souscrits après ceux-ci sont censés avoir été conclus irrégulièrement et engagent sa responsabilité.

Article 9. Conseil de copropriété (art. 3.90 du Code civil)

a) Principe

Le Conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale.

Le Conseil de copropriété est chargé de veiller à ce que le Syndic accomplisse correctement ses missions, le cas échéant, en coordination avec le ou les commissaires aux comptes.

La Loi définit :

- le mode de nomination des membres
- la durée de leur mandat
- les prérogatives du Conseil de copropriété
- les conditions dans lesquelles il peut se voir confier une mission ou une délégation spéciale de compétence pour une durée maximale d'un an, sans porter atteinte à celles légalement attribuées au Syndic, à l'assemblée générale ou au(x) Commissaire(s)
- l'obligation d'établir un rapport annuel circonstancié de mission dans le chef de celui-ci.

b) Composition :

Le Conseil de copropriété est composé des titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale.

c) Modalités pratiques liées à l'exercice de sa mission

Le Syndic produit toutes pièces ou documents relatifs à sa gestion ou intéressant la copropriété au plus tard dans les quinze jours de la réception de la demande du Conseil de copropriété.

La demande peut être adressée soit par courrier, soit par courriel à l'adresse du Syndic ou encore, si le Syndic participe à une réunion du Conseil de copropriété directement lors de celle-ci, à travers la communication du procès-verbal du Conseil de copropriété.

Cette communication intervient sur un support adapté, en fonction de la nature des pièces ou documents. Les frais de celle-ci sont à la charge de la copropriété et préalablement définis dans la tarification du Syndic.

Toute délégation ou mission adressée spécialement au Conseil de copropriété est consignée dans un procès-verbal d'assemblée générale. Ce document justifie, s'il y a lieu, de l'absence d'empiétement de compétence.

Dans ce cas, le Conseil de copropriété rend compte de sa mission dans son rapport annuel.

Article 10. Commissaire(s) aux comptes (art. 3.91 du Code civil)

a) Principe

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des Copropriétaires et dont les compétences et obligations sont déterminées par le présent Règlement.

Le mandat de commissaire est d'un an, renouvelable.

b) Missions – Droits et obligations

Le(s) commissaire(s) aux comptes s'acquitte(nt) des devoirs suivants⁴ :

- vérifier la régularité formelle des comptes et, notamment, le respect des obligations comptables telles que, notamment détaillées au présent ;

- vérifier la concordance entre les dépenses, les initiatives du Syndic et les décisions de l'assemblée générale et, dans ce contexte, la concordance entre les chiffres de la comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable ;

- vérifier le respect des règles définies en matière de travaux et de services ;

- établir un rapport annuel sur les aspects financiers et comptables de la copropriété et le communiquer au Conseil de copropriété un mois avant la tenue de l'assemblée générale ordinaire.

Le(s) commissaire(s) aux comptes dispose(nt) à cet effet de l'ensemble des prérogatives utiles, en ce compris le droit d'accéder à l'ensemble des pièces financières et comptables. Sur décision de l'assemblée générale, la responsabilité civile du ou des commissaire(s) aux comptes peut être couverte par une police d'assurance souscrite à la diligence du Syndic, dont les primes incombent à la copropriété.

Section 4. Dispositions diverses relatives à la vie en commun

Article 11. Sérénité

a) Tranquillité

Les propriétaires et occupants des Lots veillent à la tranquillité, notamment en atténuant autant que possible les bruits et autres formes de nuisances.

Dans ce contexte, ils s'attèlent à :

- atténuer les bruits et, en tout état de cause, à éviter tout son audible de l'extérieur de leur Lot entre 22 heures et 7 heures. Ils veillent par exemple à régler le volume des appareils sonores (télévisions, téléphones, ordinateurs, instruments de musique, ...)

- éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) et lave-linge pendant ces mêmes horaires ;

- lorsque le sol des pièces de vie n'est pas recouvert de revêtement isolant sur le plan acoustique (ex. dalles ou parquet), placer des dômes de silence aux pieds des sièges et porter des chaussures d'intérieur ;

- et, plus généralement, à toute heure, éviter de traîner dans leur Lot des tables ou des chaises non munies de sabots « anti-bruit », de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels...

Tout propriétaire ou occupant d'un Lot veille à :

- ne pas encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des Copropriétaires ; ne pas y entreposer d'objets, de bicyclettes ou de voitures d'enfants ;

- ne pas effectuer, dans les parties communes à l'usage de tout ou partie des Copropriétaires, des travaux tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literie et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles ;

- faire usage d'appareils ménagers appropriés, s'il est fait usage d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques ou autres.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers ;

- Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et, notamment, dans les halls d'entrée, les cages d'escalier, les couloirs et le garage ;

- Les travaux générateurs de nuisances sonores et autres (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et cætera) doivent être effectués du lundi au samedi entre 8 et 19 heures, dimanches et jours fériés exclus. Les débris et détritux occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures ni dans le hall commun des caves ni, s'il en existe, dans les containers. Tout entrepreneur est, sous la responsabilité du maître de l'ouvrage, tenu de les évacuer sans délai.

b) Sécurité

- Généralités

Tout propriétaire ou occupant d'un Lot évite d'adopter un comportement qui compromette la sécurité au sein de la copropriété.

- Fermeture des ouvertures

(i) la galerie est fermée du lundi au samedi de 21 heures à 7 heures et le dimanche ; l'accès à l'immeuble se fait via la Porte de Namur- square du Bastion au moyen des codes d'accès et/ou de la clé ;

(ii) l'accès à l'immeuble nécessite une clé et/ou un code

d'accès ; il est demandé aux occupants de l'immeuble de vérifier l'identité des éventuels visiteurs et de n'ouvrir qu'aux personnes connues ;

(iii) l'accès aux ascenseurs au rez-de-chaussée nécessite un code d'accès en vigueur du lundi au vendredi de 16 heures à 8 heures 30 et les samedi et dimanche de 0 heures à 24 heures.

Le code d'accès est confidentiel et il est demandé aux occupants de l'immeuble d'accueillir leurs visiteurs au rez-de-chaussée pendant les heures durant lesquelles le code d'accès est en vigueur ;

(iv) de manière générale, tout propriétaire ou occupant veille à la fermeture correcte des portes et accès à l'immeuble ; chaque propriétaire ou occupant est responsable de ses visiteurs.

- Ascenseurs

Toutes les instructions d'usage affichées dans les ascenseurs doivent être rigoureusement respectées.

Il est formellement interdit aux enfants de moins de 14 ans de prendre l'ascenseurs s'ils ne sont pas accompagnés.

Tout frais de dépannage occasionné par le non-respect du présent sera pris en charge par l'usager contrevenant.

- Animaux

Les propriétaires ou occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des animaux domestiques.

Si l'animal est source de nuisance par bruit, odeur ou autre, la tolérance peut être retirée pour l'animal concerné par décision du Syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision oblige le contrevenant au paiement d'une somme forfaitaire de 250 euros à titre de dommages-intérêts, versée au fonds de réserve.

- Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix et, le cas échéant, les autorisations administratives.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

Article 12. Esthétique – Aspects généraux

Personne ne peut altérer ou laisser s'altérer l'esthétique des

parties communes, le cas échéant en usage exclusif ou encore des parties privatives visibles de l'extérieur.

Les propriétaires ou occupants ne pourront mettre aux fenêtres et façades ou sur les toitures ni enseigne, réclames, garde-manger, linge à sécher ni autres objets quelconques

Si les occupants veulent accrocher des rideaux ou des stores aux fenêtres, il doit s'agir de rideaux flous en voile suisse ou de stores de teinte écru, sur toute la hauteur et largeur, à l'exclusion de toutes autres garnitures.

L'immeuble ne possède pas de terrasse et il est interdit d'en occuper ses toitures.

Article 13. Propreté - Nettoyage

Le nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du Syndic qui agit avec le concours du personnel d'entretien.

Il est demandé aux propriétaires et occupants de ne jeter aucun objet par les fenêtres.

Article 14. Equipements particuliers

La télédistribution est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage.

Les Copropriétaires peuvent procéder à l'installation de système d'air conditionné dans leur Lot.

Les charges relatives aux consommations d'énergie étant calculées en fonction des quotités, les Copropriétaires qui auront installé un système d'air conditionné dans leur Lot devront s'acquitter d'un montant forfaitaire de cinq cents euros par an afin de couvrir les frais de la surconsommation énergétique du système installé.

Les Copropriétaires peuvent procéder à l'installation de lave-linge et sèche-linge dans leur Lot, sans aucun frais forfaitaire de surconsommation énergétique ou d'eau.

Un lave-linge au R+6 (débaras) est à la disposition des copropriétaires et occupants suivant un planning établi par la



réception ou le syndic.

Article 15. Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic ; lequel doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance.

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, ne seront autorisés que moyennant la protection des ascenseurs selon les indications à requérir du syndic.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Article 16. Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :
- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais.

- les dessins, divisions et sections des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, ainsi que leur teinte (≈ ébène) ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité requise.

Article 17. Sanitaires

Tout copropriétaire ou occupant veille à :

- l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, à fermer le robinet d'arrêt ;
- l'entretien régulier des joints au pourtour des sanitaires, baignoires et receveurs de douche ;

- vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges ;
- réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.

Article 18. Instructions en cas d'incendie

Chaque copropriétaire ou occupant se conforme au règlement et directives des pompiers qui l'emportent en cas de contradiction avec le ROI.

Chaque Lot doit être pourvu d'un système de lutte contre l'incendie (détecteurs de fumée) tel que défini par la Loi.

En cas d'incendie, l'usage des ascenseurs est interdit.

Au cas où la cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé de rester dans son Lot, porte palière fermée, et d'attendre les instructions et les secours.

Article 19. Déchets ménagers – Locaux vide-ordures

Les déchets ménagers doivent être déposés par les occupants dans les containers qui se trouvent dans les locaux prévus à cet effet au troisième sous-sol, et doivent être soigneusement emballés dans des sacs réglementaires, fermés hermétiquement.

Un tri sélectif est exigé avec les sacs de couleur appropriés. Aucun objet encombrant ne peut être déposé dans le local-poubelle.

Article 20. Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son Lot et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le Syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

Article 21. Bureau de réception

Le bureau de réception de l'immeuble est situé au premier étage. Il veille à l'application du Règlement d'ordre intérieur. Toutes réclamations doivent lui être adressées ou au Syndic. Les Copropriétaires veilleront à informer le bureau de

réception de la mise en location de leur Lot et des coordonnées des occupants.

Article 22. Règlement des différends – Conciliation

En cas de litige entre Copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, le Syndic fait office d'instance de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

Article 23. Renvoi au Code civil

Le Règlement d'ordre intérieur est régi par les art. 3.84 et suivants du Code civil.

Les stipulations qu'il contient sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

Article 24. Langues

Un Copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des Copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le Syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des Copropriétaires.

Bruxelles, le vingt-trois septembre 2025.

Two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is more complex and stylized, while the one on the right is simpler and more fluid.

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annexe à l'acte du notaire David MOURLON BEERNAERT à Bruxelles le 23-09-2025, répertoire 2025/344

Rôle(s): 23 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 5 le un octobre deux mille vingt-cinq (01-10-2025)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 6057

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Mention d'hypothèque

eRegistration - Formalité d'hypothèque

Mention d'hypothèque

Acte du notaire David MOURLON BEERNAERT à Bruxelles le 23-09-2025, répertoire 2025/344

Enregistré au bureau hypothécaire de : Brussel-Bruxelles

5

September 30, 2025 (30-09-2025)

Ref. : 51-T-30/09/2025-11695

Montant: deux cent quatre-vingt-cinq euros (€ 285,00)

Various_taxes	€ 0,00
Droit d'hypothèque	€ 0,00
Rétribution (formalité)	€ 285,00
Total	€ 285,00

Te storten op rek

IBAN BE26 6792 0023 0329