



---

**A.C.P. RUE GRAY 2 10 1040 ETTERBEEK**

**MISE A JOUR DES STATUTS DE L'IMMEUBLE**

---

RD – D 230141

Rép. : 9.087

Le 3 décembre 2025,  
A Schaerbeek, en l'étude.  
Devant [REDACTED] [REDACTED], Notaire à Schaerbeek,

**A COMPARU**

L'« **A.C.P. RUE GRAY 2 10 1040 ETTERBEEK** » ayant son siège à 1040 Etterbeek, Rue Gray 2 Boîte 10, titulaire du numéro d'entreprise 0850.309.324.

Laquelle est ici représentée par le syndic de la copropriété, à savoir :

La Société anonyme CITYA BRUXELLES, titulaire du numéro d'entreprise 0430.800.556, ayant son siège social à 1180 Uccle, rue Basse 21-23, elle-même représentée par un de ses administrateurs délégués, Monsieur THUYSBAERT Patrick [*on omet*], nommé à cette fonction par décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration du 22 juin 2023, publiées aux annexes du Moniteur belge du 28 juin 2023 sous le numéro 0362953 ;

Redésignée en qualité de syndic aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires du 16 juin 2025 dont une copie a été remise au notaire soussigné.

Agissant en vertu de l'article 3.89, § 5, 1° et 4° du Code civil ;

Ci-après dénommée « **le comparant** ».

**Lequel comparant nous expose préalablement que :**

**TITRE PRELIMINAIRE : NOTIONS GENERALES**

**Statuts originaux**

Les statuts de l'immeuble à appartements multiples situé à 1040 Etterbeek, Rue Gray 2 Boîte 10, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété ont été dressés aux termes d'un acte établi par Maître [REDACTED] [REDACTED], notaire à Schaerbeek, le 22 avril 1977.

**Mise à jour complète des statuts**

Le comparant nous déclare et nous requiert d'acter que l'assemblée des copropriétaires de ladite association de copropriétaires du 16 juin 2025, a décidé,

ce qui est attesté par nous, notaire soussigné, au vu du procès-verbal de l'assemblée, de procéder comme suit à la **mise à jour consolidée et complète des statuts**, remplaçant toute version précédente, propre à l'immeuble décrit ci-après, par rapport à la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, la loi du 15 mai 2012 modifiant le Code civil en ce qui concerne la copropriété et la mise à jour de la loi du 18 juin 2018 ainsi que celle du 04 février 2020.

Les présents statuts sont régis par les dispositions des articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

Les présents statuts, et le règlement d'ordre intérieur sous signature privée qui les accompagne, remplacent intégralement les anciens statuts.

### **Servitudes :**

La division de l'immeuble, provoque l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constitue une servitude.

Les servitudes ainsi créées trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 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 résiduaires - 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 révèlent les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

### **Statuts et règlement d'ordre intérieur : notions générales**

#### **1. Statuts**

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble.

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que dans le respect des majorités prévues par la loi. Ces statuts sont rendus opposables à tous par la transcription hypothécaire.

##### **a) Acte de base**

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.

##### **b) Règlement de copropriété**

Le règlement de copropriété comprend :

- a. la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ; les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire ;
- b. les critères 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.

## **2. Règlement d'ordre intérieur**

Le règlement d'ordre intérieur concerne, quant à lui, les règles de fonctionnement de la copropriété, la jouissance de l'immeuble et les détails de la vie commune.

Ce règlement n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront, par la suite, titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble. Il est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine, sous réserve des dispositions impératives de la loi.

Ce règlement est établi par acte sous signature privée. Il contient au moins :

- 1) les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés ;
- 2) le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- 3) la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Ce règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Ces modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

**Cet exposé fait, le comparant nous a requis de mettre à jour les statuts - comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété - comme suit :**

### **TITRE I : ACTE DE BASE**

#### **Article 1 : Description de l'immeuble :**

Les statuts portent sur l'immeuble suivant :

#### **Commune d'Etterbeek – 3ème division :**

Un immeuble à appartements multiples dénommé « RESIDENCE BEAUGENCY », construit sur un terrain d'une superficie selon titre de 2.797 m<sup>2</sup> 68 dm<sup>2</sup>, s'étendant à front des rues Gray, de l'Etang et chaussée de Wavre, ayant été cadastré section B, numéro 465X35 et cadastré selon extrait cadastral récent sous l'identifiant parcellaire cadastral section B numéro 0465X35P0000 pour une superficie de 28 ares 13 centiares.

#### **Rappel des plans :**

Les descriptions qui suivent ont été faites sur base des plans dressés par l'architecte Robert MAHIEU annexés à l'acte de base initial du 22 avril 1977.

#### **Description générale de l'immeuble :**

La « RESIDENCE BEAUGENCY » comprend outre les parties communes, un sous-sol avec soixante emplacements pour voitures, un rez-de-chaussée et un premier étage à usage commercial et/ou d'artisanat et 5 groupes d'appartements dénommés successivement de gauche à droite lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray, groupe A B, comportant 7 étages d'appartements au-dessus du premier étage, les groupes C E et F G H comprenant chacun 8 étages

d'appartements au-dessus du premier étage, les groupes J K L et M N O comprenant chacun 10 étages d'appartements au-dessus du premier étage.

Cet immeuble est donc divisé en 113 appartements, 1 rez-de-chaussée et 1 premier étage à usage commercial et/ou artisanal et 60 emplacements pour voitures, constituant une propriété distincte avec, comme accessoire, une fraction des parties communes qui sont d'un usage généralement commun à cette propriété sous cette réserve qu'il n'est pas rattaché de quotes-parts dans le terrain aux emplacements pour voitures.

Le principe de ne pas rattacher de quotes-parts de terrain aux emplacements pour voitures est justifié par la faible valeur économique de chaque emplacement pris individuellement et par le fait que les emplacements sont le plus souvent un accessoire d'un appartement ou d'un magasin. Ce caractère accessoire présumé des emplacements pour voitures n'empêche cependant pas leur aliénation au profit de personnes qui ne seraient pas propriétaires d'autres éléments privatifs dans l'immeuble. Ces emplacements sont indépendants du terrain qui leur sert d'assiette.

Les emplacements pour voitures pourront donc être vendus ou loués soit à des propriétaires d'appartements, de locaux commerciaux et d'artisanat, soit à des tiers.

Malgré la possibilité de louer les emplacements de parking à des tiers, il est demandé aux copropriétaires d'essayer de les louer à des occupants de l'immeuble pour une question de sécurité (PV 21/06/2018).

#### **Description détaillée de la propriété :**

##### **❖ SOUS-SOL :**

###### **A. PARTIES COMMUNES :**

- Rampe d'accès pour voitures et aire de manœuvre donnant accès à titre de servitude perpétuelle aux emplacements pour voitures, cabine du gaz, cabine de transformation haute tension et cabine basse tension.
- Les 5 cages d'ascenseur et cages d'escalier avec dégagement et local de vide-poubelle desservant respectivement les différents groupes d'appartements ainsi que les locaux artisanaux et commerciaux qui y ont accès.

###### **B. Parties privatives :**

##### **60 emplacements pour voitures numérotés de 1 à 60.**

Nota bene : les emplacements 15 et 17 forment un emplacement double. Il en est de même pour les emplacements 16 et 18.

##### **❖ REZ-DE-CHAUSSEE :**

###### **A. Parties communes :**

- Rampe de roulement vers le sous-sol donnant accès aux parkings.
- Les 5 halls d'entrée avec dégagements, cage d'escalier et cage d'ascenseur.
- La galerie commerciale desservant les magasins.
- L'escalier de secours.
- La zone de recul donnant accès aux magasins et aux halls d'entrée.

###### **B. Parties privatives :**

Le rez-de-chaussée à usage commercial et/ou artisanal.

##### **❖ PREMIER ETAGE :**

###### **A. Parties communes :**

- Les 5 cages d'escalier avec dégagement et ascenseur.
- L'escalier de secours.

## **B. Parties privatives :**

Le premier étage à usage commercial et/ou artisanal.

### **❖ L'ETAGE TYPE :**

La description en est faite de la gauche vers la droite en regardant l'immeuble à partir de la rue Gray.

#### **A. Parties communes :**

- Les 5 cages d'escalier et d'ascenseur, le palier commun desservant chaque groupe d'appartements, l'escalier de secours.
- La conciergerie étant l'appartement type K au deuxième étage.

#### **B. Parties privatives :**

Observation :

Les terrasses privatives des appartements sont séparées au moyen de cloisons qui doivent être mobiles de manière à pouvoir assurer l'accès et l'évacuation des appartements en cas d'incendie. Pour ce cas, il est prévu une servitude de passage d'une terrasse vers l'autre.

- **Le groupe des appartements types A et B est élevé de 7 niveaux d'appartements au-dessus du 1<sup>er</sup> étage.**

Il comprend :

- **L'appartement type A à gauche de son groupe lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray,** comportant :

Hall, toilette, living, cuisine, salle de bain, 3 chambres, terrasses devant et derrière.

- **L'appartement type B à droite de son groupe lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray,** comportant :

Hall, toilette, débarras, living, cuisine, salle de bain, 2 chambres, terrasses devant et derrière.

- **Le groupe des appartements types C et E est élevé de 8 niveaux d'appartements au-dessus du 1<sup>er</sup> étage.**

Il comprend :

- **L'appartement type C à gauche de son groupe en façade avant rue Gray lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray,** comportant :

Hall, toilette avec lave-mains, living avec terrasse, salle de bain, cuisine, 3 chambres avec terrasse.

- **L'appartement type E à droite de son groupe, lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray,** comportant :

Hall, débarras, toilette, living, cuisine, salle de bain, 2 chambres, terrasse devant et derrière.

- **Le groupe des appartements types F, G et H est élevé de 8 niveaux d'appartements au-dessus du 1<sup>er</sup> étage.**

Il comprend :

- **L'appartement type F à gauche de son groupe, en façade avant rue Gray, lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray,** comportant :

Hall, living, salle de bain avec toilette, cuisine, terrasse.

- **L'appartement type G à gauche de son groupe en façade arrière, lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray,** comportant :

Hall, toilette, débarras, living, cuisine, salle de bain, chambre, terrasse.

- **L'appartement type H à droite de son groupe lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray,** comportant :

Hall, débarras, toilette, living, cuisine, salle de bain, 2 chambres, terrasse devant et derrière.

- **Le groupe des appartements types J, K et L est élevé de 10 niveaux d'appartements au-dessus du 1<sup>er</sup> étage.**

Il comprend :

- **L'appartement type J à gauche de son groupe, en façade avant rue Gray lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray,** comportant :

Hall, living, salle de bain avec toilette, cuisine, terrasse.

- **L'appartement type K à gauche de son groupe en façade arrière lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray,** comportant :

Hall, toilette, débarras, living, cuisine, salle de bain, chambre, terrasse.

- **L'appartement type L à droite de son groupe, lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray,** comportant :

Hall, débarras, toilette, living, cuisine, salle de bain, 2 chambres, terrasses devant et derrière.

- **Le groupe des appartements types M, N et O est élevé de 10 niveaux d'appartements au-dessus du 1<sup>er</sup> étage.**

Il comprend :

- **L'appartement type M à gauche de son groupe, en façade avant rue Gray, lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray,** comportant :

Hall, living, salle de bain avec toilette, cuisine, terrasse.

- **L'appartement type N à gauche de son groupe en façade arrière lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray,** comportant :

Hall, toilette, débarras, living, cuisine, salle de bain, chambre, terrasse.

- **L'appartement type O à droite de son groupe, lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray,** comportant :

Hall, débarras, toilette, living, cuisine, salle de bain, 2 chambres, terrasses devant et derrière.

#### **❖ TOITURE EN TERRASSE ETAGE TECHNIQUE :**

##### **Parties communes :**

- Les 5 cages d'escalier avec chacune la cabine de la machinerie de l'ascenseur, le local du chauffage central.
- La toiture accessible uniquement pour les nécessités de son entretien et des déménagements.
- Un tube pour le raccordement à la télévision-distribution.

##### **Article 2 : Division de l'immeuble :**

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, dans la mesure des quotes-parts de chacun.

##### **Article 3 : Mode de calcul de la quote-part de copropriété :**

A. Le terrain, partie commune, à laquelle ne participent pas les emplacements pour voitures représentant 100.000/100.000mes, ceux-ci se répartissent comme suit :

##### **Rez-de-chaussée :**

Un ensemble commercial et/ou artisanal :

**11.954/100.000mes**

##### **Premier étage :**

Un ensemble commercial et/ou artisanal :

**14.769/100.000mes**

**Etage type étant les étages 2 à 8 du groupe A B, 2 à 9 des groupes C E et F G H, 2 à 11 des groupes J K L et M N O :**

**Appartement type A :**

942/100.000mes, soit pour 7 appartements : **6.594/100.000mes**

**Appartement type B :**

775/100.000mes, soit pour 7 appartements : **5.425/100.000mes**

**Appartement type C :**

942/100.000mes, soit pour 8 appartements : **7.536/100.000mes**

**Appartement type E :**

775/100.000mes, soit pour 8 appartements : **6.200/100.000mes**

**Appartement type F :**

388/100.000mes, soit pour 8 appartements : **3.104/100.000mes**

**Appartement type G :**

554/100.000mes, soit pour 8 appartements : **4.432/100.000mes**

**Appartement type H :**

775/100.000mes, soit pour 8 appartements : **6.200/100.000mes**

**Appartement type J :**

388/100.000mes, soit pour 10 appartements : **3.880/100.000mes**

**Appartement type K :**

554/100.000mes, soit pour 9 appartements : **4.986/100.000mes**

**Appartement type L :**

775/100.000mes, soit pour 10 appartements : **7.750/100.000mes**

**Appartement type M :**

388/100.000mes, soit pour 10 appartements : **3.880/100.000mes**

**Appartement type N :**

554/100.000mes, soit pour 10 appartements : **5.540/100.000mes**

**Appartement type O :**

775/100.000mes, soit pour 10 appartements : **7.750/100.000mes**

**Ensemble de l'immeuble :** **100.000/100.000mes**

B. Les parties communes bâties non compris le terrain représentant 100.000/100.000mes, ceux-ci se répartissent comme suit :

**Sous-sol :**

60 emplacements pour voitures numérotés de 1 à 60, chacun 36/100.000mes, soit au total : **2.160/100.000mes**

**Rez-de-chaussée :**

Un ensemble commercial et/ou artisanal : **11.693/100.000mes**

**Premier étage :**

Un ensemble commercial et/ou artisanal : **14.449/100.000mes**

**Etage type, étant les étages 2 à 8 du groupe A B, 2 à 9 des groupes C E et F G H, 2 à 11 des groupes J K L et M N O :**

**Appartement type A :**

921/100.000mes, soit pour 7 appartements : **6.447/100.000mes**

**Appartement type B :**

759/100.000mes, soit pour 7 appartements : **5.313/100.000mes**

**Appartement type C :**

921/100.000mes, soit pour 8 appartements : **7.368/100.000mes**

**Appartement type E :**

759/100.000mes, soit pour 8 appartements :	<u>6.072/100.000mes</u>
<b><u>Appartement type F :</u></b>	
379/100.000mes, soit pour 8 appartements :	<u>3.032/100.000mes</u>
<b><u>Appartement type G :</u></b>	
542/100.000mes, soit pour 8 appartements :	<u>4.336/100.000mes</u>
<b><u>Appartement type H :</u></b>	
759/100.000mes, soit pour 8 appartements :	<u>6.072/100.000mes</u>
<b><u>Appartement type J :</u></b>	
379/100.000mes, soit pour 10 appartements :	<u>3.790/100.000mes</u>
<b><u>Appartement type K :</u></b>	
542/100.000mes, soit pour 9 appartements :	<u>4.878/100.000mes</u>
<b><u>Appartement type L :</u></b>	
759/100.000mes, soit pour 10 appartements :	<u>7.590/100.000mes</u>
<b><u>Appartement type M :</u></b>	
379/100.000mes, soit pour 10 appartements :	<u>3.790/100.000mes</u>
<b><u>Appartement type N :</u></b>	
542/100.000mes, soit pour 10 appartements :	<u>5.420/100.000mes</u>
<b><u>Appartement type O :</u></b>	
759/100.000mes, soit pour 10 appartements :	<u>7.590/100.000mes</u>
<b><u>Ensemble de l'immeuble :</u></b>	<u>100.000/100.000mes</u>

Les terrasses n'interviennent pour aucune quote-part dans les parties communes, la quote-part de chaque appartement couvre les terrasses qui en sont une dépendance.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des cent millièmes telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

La nouvelle répartition des cent millièmes entre les parties modifiées sera fixée, en tenant compte de la valeur respective des lots privatifs, laquelle sera elle-même fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier (Art. 3.85, § 1er, alinéa 2. du Code civil), aux termes d'une décision de l'assemblée générale à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires (Art. 3.88 § 3, alinéa 1 du Code civil) ou à la majorité qualifiée dans le cas prévu à l'article 3.88 § 3, alinéa 2 du Code civil, et sera constatée par un acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### **Article 4 : Parties communes :**

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment : le terrain sur lequel le bâtiment est construit avec toutes ses servitudes actives et passives ; les fondations ; l'ossature en béton armé ; les murs de façade, les murs pignons, les ornements extérieurs des façades et fenêtres ; les balustrades ; les conduits de cheminée et de ventilation ; les tuyaux de décharge et de ventilation et les égouts, sauf cependant les parties de ces tuyaux se trouvant à l'intérieur des parties privatives et des locaux accessoires, pour autant que ces tuyaux de décharge et

de ventilation servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives, les conduites d'eau, du gaz et d'électricité desservant les parties communes ; les branchements d'eau, du gaz et d'électricité ; les cages des ascenseurs et leurs accessoires ; les entrées communes des appartements et les portes d'entrée ; les dégagements, paliers, escaliers, les cages d'escalier ; la rampe d'accès du parking vers le sous-sol, l'aire de manœuvre des emplacements pour voitures ; les dégagements à usage commun ; le local du chauffage central, la chaudière avec ses accessoires et tuyauteries ; le système de production d'eau chaude ; la toiture-terrasse couvrant le bâtiment avec les descentes d'eaux pluviales ; les gaines pour tuyauteries ; les cabines de machineries des ascenseurs ; le trottoir ; la zone de recul avec ses chemins d'accès promenoirs et bacs à fleurs.

Conformément à l'article 3.84, alinéa 3 du Code civil, dans le silence ou la contradiction des titres, sont présumées communes, les parties des bâtiments ou des terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Sont cependant privatives, les conduites d'alimentation d'électricité particulières à chaque partie privative de l'immeuble depuis le branchement des communs.

#### **Article 5 : Parties privatives :**

Chaque lot privatif comporte les parties constitutives décrites ci-avant, à l'exclusion des parties communes et notamment le plancher, le parquet ou revêtement avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les châssis, les portes palières, toutes canalisations des parties privées, les installations sanitaires particulières, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des lots privatifs et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant, de même ce qui est à l'extérieur de ces lots mais servant à l'usage exclusif desdits locaux (exemples : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, éventuellement gaz pour le rez-de-chaussée et le premier étage, électricité, téléphone, chauffage central, ouvre-porte, parlophone). Cependant les faces extérieures des portes palières sont parties communes uniquement pour ce qui concerne leur aspect et leur entretien.

Les dispositifs de chauffage se trouvant dans les parties privatives et les canalisations les desservant sont choses privatives, y compris les vannes, mais il est interdit de les modifier, si les modifications sont de nature à troubler la circulation d'eau chaude. Un propriétaire ne peut augmenter ou diminuer la surface radiante du dispositif chauffant son appartement, son magasin, atelier et ses dépendances. Les pavements des terrasses sont choses privatives mais non l'étanchéité de ces terrasses, celles-ci faisant partie de la toiture générale.

## **TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **CHAPITRE I : DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES :**

#### **Article 1 : Destination des lots :**

Il ne peut être exercé aucun commerce dans les appartements ; ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'habitation bourgeoise sans cependant exclure l'exercice d'une profession libérale ou assimilée ne comportant d'inconvénients de nature à nuire à la jouissance des autres occupants de l'immeuble.

Le rez-de-chaussée et le premier étage sont destinés à des activités commerciales et artisanales.

Leurs occupants pourront employer les moteurs convenant à leurs activités mais en veillant à ne pas nuire aux autres occupants. Les lots du rez-de-chaussée et du premier étage ne pourront en aucun cas, être affectés à l'exploitation d'un commerce ou d'une activité entraînant une incommodité grave pour l'ensemble des occupants de l'immeuble.

Les activités commerciales et artisanales devront être en rapport avec le standing de l'immeuble.

Les propriétaires et exploitants devront se conformer aux règlements communaux édictés en la matière de manière à ne pas provoquer des troubles excédant la mesure normale des inconvénients de voisinage dans un ensemble immobilier et un quartier comportant des habitations.

Les ventes à l'extérieur pourront être autorisées exceptionnellement par l'assemblée générale pour une période limitée en fonction des époques de fêtes annuelles ou de quartier.

Les ateliers de boucheries, de charcuteries et de poissonneries sont expressément exclus.

## **Article 2 : Jouissance des parties privatives :**

### **a) Principes :**

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses lots privatifs 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 et l'isolation de l'immeuble.

Les propriétaires, leurs locataires, leurs personnels et autres occupants devront toujours occuper l'immeuble bourgeoisement, honnêtement et en jouir de manière prudente et raisonnable.

### **b) Distribution intérieure des lots :**

Chacun peut modifier à ses frais comme bon lui semble la distribution intérieure de ses lots, 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 lots des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs lots privatifs, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

## **Article 3 : Réunion et division des parties privatives :**

Moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, il est permis de réunir ou diviser des parties privatives, mais à la condition de ne pas compromettre la solidité ou l'esthétique de l'immeuble.

## **Article 4 : Situation juridique des parties communes :**

Les biens en copropriété forcée ne sont sujets à partage qu'avec l'accord de l'ensemble des copropriétaires, à moins qu'ils n'aient perdu toute utilité, même future ou potentielle, par rapport aux biens dont ils sont l'accessoire.

En conformité de l'article 3.79 du Code civil, les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements, les lots

à usage commercial ou artisanal et les emplacements pour voitures dont elles sont l'accessoire et pour les quotes-parts attribuées à chacun de ces éléments. L'hypothèque et tous droits réels établis sur les parties privatives, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

**Article 5 : Modifications aux parties communes :**

Les travaux de modifications aux parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil, ne pourront être décidés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et sous la surveillance d'un architecte désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

De toute façon, la décision de l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires, à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

**Article 6 : Travaux d'optimisation de l'infrastructure :**

Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes. A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée.

Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé. A peine de déchéance de leurs droits, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;

- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs. Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possibles pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.

**Article 7 : Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble :**

Ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par une décision de l'assemblée générale prise soit à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés si cela concerne des parties communes, soit à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés si cela concerne des parties privatives.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des terrasses et de toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

Les propriétaires pourront établir des persiennes lesquelles devront être toutes du même modèle prévu par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les travaux relatifs aux parties privatives 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.

**Article 8 : Installations particulières :**

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil et de radiovision, dont ils devront se servir suivant les règlements de police et sans troubler les autres occupants de l'immeuble ; l'assemblée générale pourra, à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés établir un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

Aucune antenne n'est prévue.

L'installation de toute antenne privée est interdite sauf accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le téléphone, la radiodiffusion et la télédiffusion peuvent être installés dans l'immeuble aux frais des propriétaires intéressés. La sonnerie du téléphone devra être installée de manière à ne pas troubler les occupants des appartements voisins. Les fils et accès ne pourront toutefois emprunter les façades de l'immeuble.

**CHAPITRE II : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :**

**Article 9 : Dénomination - Siège :**

L'association des copropriétaires est dénommée « A.C.P. RUE GRAY 2 10 1040 ETTERBEEK ». Elle a son siège à 1040 Etterbeek, Rue Gray 2 Boîte 10. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise 0850.309.324.

**Article 10 : Objet et patrimoine de l'association des copropriétaires :**

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 ou du groupe d'immeubles bâtis.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

### **CHAPITRE III : TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN :**

#### **Article 11 : Généralités :**

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

#### **Article 12 : Genre de réparations et travaux :**

Les réparations suivant leur importance et leur caractère d'urgence, seront classées en deux catégories :

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

#### **Article 13 : Actes conservatoires et d'administration provisoire :**

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.

#### **Article 14 : Autres réparations ou travaux :**

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par un copropriétaire. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relèvent de la mission du syndic. Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relèvent de la mission du syndic.

#### **Article 15 : Servitudes relatives aux travaux :**

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (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.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, 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 la célérité souhaitable.

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du 15 juillet au 15 septembre.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif 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 privatifs en cas de nécessité.

Tout contrevenant à cette disposition supporte exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

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

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui.

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 a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

#### **Article 16 : Nettoyage :**

Le service de nettoyage des parties communes est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, accès vers le sous-sol et buanderie.

#### **CHAPITRE IV : CHARGES COMMUNES :**

##### **Article 17 : Répartition des charges communes :**

## Principe :

Les charges communes sont divisées en :

### **1. Charges communes générales**

Chacun des propriétaires des appartements, des locaux à usage commercial et/ou artisanal et des emplacements pour voitures, contribue aux dépenses de conservation, d'entretien, de réparation, de restauration et d'administration proportionnellement aux quotes-parts de base dans la construction déterminées à l'article 3, B. de l'acte de base ci-dessus.

Il en est ainsi pour :

- Les frais résultant de l'intervention du syndic et de la concierge et pour tous les frais communs ne faisant pas l'objet d'une répartition spéciale conformément aux principes énoncés ci-après ; les frais de conciergerie comportant : l'entretien immobilier de la conciergerie, les émoluments du concierge et toutes les autres charges inhérentes à la conciergerie, à l'exclusion du chauffage et de l'ascenseur.
- Le nettoyage de toutes les parties communes notamment halls, cages d'escaliers, paliers, trottoirs et promenoirs dans la zone de recul, galerie commerciale, rampe d'accès au sous-sol et aire de manœuvre, ainsi que tous les ustensiles et accessoires à ce nécessaires.
- L'acquisition et le renouvellement du mobilier commun et notamment des poubelles.
- L'entretien immobilier et l'éclairage de toutes les parties communes en ce compris toitures, halls, cages d'escaliers et paliers, trottoirs et promenoirs dans la zone de recul, galerie commerciale.
- Les primes d'assurances.
- Les réparations et le renouvellement de l'étanchéité des toitures des différents groupes d'appartements et du socle au niveau de la toiture du premier étage, des promenoirs dans la zone de recul et des terrasses privatives des appartements sont une charge commune générale à répartir suivant les quotes-parts de base de la construction.

Cependant, il y a lieu d'observer que le revêtement superficiel des terrasses privatives est une chose privative.

### **2. Charges communes particulières**

Ces charges incombent à certains copropriétaires ayant seuls l'utilité d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Pour ces charges, seuls les copropriétaires participant à ces charges communes particulières prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

La répartition des charges communes est opérée suivant les règles ci-après :

- a) Les emplacements pour voitures ne sont pas chauffés et ne bénéficient pas de la distribution d'eau chaude. Les frais de chauffage et de production d'eau chaude sont donc à répartir entre les propriétaires des appartements et des locaux à usage de commerce et/ou d'artisanat.
- b) **Les frais de chauffage et d'eau chaude de la conciergerie** est une charge commune supportée par tous les copropriétaires usagers du chauffage au prorata de leur consommation et l'avantage que la concierge retire de l'usage de l'ascenseur est supporté par les copropriétaires suivant le tableau de répartition des charges des ascenseurs.

c) Le renouvellement de l'installation de chauffage central et de distribution d'eau chaude.

L'entretien immobilier de la chaufferie.

L'entretien général des façades y compris la peinture et/ou le nettoyage des châssis et des portes extérieures.

Ces charges se répartissent suivant le tableau de répartition des quotes-parts du terrain qui précède, les emplacements pour voitures n'intervenant pas dans le chauffage, dans la distribution d'eau chaude ni dans l'entretien général des façades.

d) **Chauffage** (PV 16/06/2025)

En ce qui concerne les frais de chauffage, ceux-ci sont répartis comme suit :

1. Frais d'entretien, de dépannage et de petites réparations

Ce poste sera réparti suivant les quotes-parts particulières afférentes à la répartition des frais de chauffage (en 97.840èmes – hors emplacements pour voitures).

2. Frais des relevés et de location des compteurs

Ces frais sont répartis en fonction du nombre de compteurs équipant chaque lot privatif suivant les coûts unitaires facturés par le tiers-répartiteurs.

3. Frais de consommation d'énergie liés à la production de chauffage

Après déduction des frais de la consommation inhérente à la production d'eau chaude sanitaire, tels que déterminés ci-après, les frais de consommation d'énergie liés à la production de chauffage sont répartis à concurrence d'un forfait de 25 % suivant les quotes-parts particulières afférentes à la répartition des frais de chauffage (97840ème ), et à concurrence de 75 % en fonction des consommations relevées sur les compteurs.

4. Consommation d'électricité

Si les frais d'électricité de la chaufferie sont quantifiés, ceux-ci sont répartis suivant la même règle que celle qui prévaut pour les consommations d'énergie.

e) **Eau chaude et froide** (PV 16/06/2025)

1. Eau des communs :

Le poste « eau des communs » correspond au montant total des factures de la compagnie des eaux sur une période de 12 mois dont il faut déduire la redevance d'abonnement et les consommations privatives qui sont égales au nombre d'hectolitres consommé multiplié par le prix « moyen » officiel de l'eau TVA et taxes comprises.

Le solde ainsi obtenu constitue le montant du poste "Eau des communs" à répartir suivant les quotes-parts générales (garage compris sauf si cette entité devait disposer de son propre compteur).

2. Redevance d'abonnement :

Cette redevance est répartie à parts égales entre tous les copropriétaires.

3. Eau privative (froide et/ou chaude) :

En ce qui concerne l'eau chaude, le prix de l'hectolitre sera calculé comme suit :

• Eau froide : la consommation d'eau sera refacturée au prix « moyen » officiel TVA et taxes

comprises de l'eau, suivant les consommations déterminées par les relevés des compteurs de passage.

• Le coût du réchauffement de l'eau froide en eau chaude sera calculé à raison de 1 m<sup>3</sup> de gaz au prix moyen de la période concernée (par hectolitre consommé).

f) **Dispositif(s) de traitement de l'eau** (PV 16/06/2025)

1. Frais d'entretien, de dépannage et de petites réparations

Ce poste sera réparti suivant les quotes-parts particulières afférentes à la répartition des frais de chauffage (97840ème )

2. Frais de consommations des produits de traitement

Ce poste est réparti suivant les consommations d'eau relevées sur les compteurs de passage d'eau chaude, et d'eau froide si celle-ci devait également être adoucie

g) **L'entretien immobilier**, les réparations, le renouvellement de la rampe d'accès au parking en sous-sol avec son revêtement et l'aire de manœuvre en sous-sol.

Ces charges se répartissent en parts égales entre les emplacements pour voitures.

f) **Charges relatives aux ascenseurs :**

L'entretien immobilier des cages d'ascenseur avec les cabines, sauf leur couverture faisant partie de la toiture générale du bâtiment ;

La réparation et le renouvellement des ascenseurs avec leur cabine mobile, leurs portes, câbles et toute la machinerie, accessoires et installations électriques, mais non la peinture des portes ; cette peinture faisant partie de l'entretien des cages d'escalier ;

Les frais d'entretien, de fonctionnement (courant et location des compteurs), ainsi que l'assurance des risques occasionnés par les ascenseurs, sont répartis forfaitairement sans tenir compte des groupes d'appartements ;

Ces charges se répartissent comme suit :

Etage type étant les étages 2 à 8 du groupe A B, 2 à 9 des groupes C E et F G H, 2 à 11 des groupes J K L et M N O.

**Appartement type A :**

1.000/100.000mes, soit pour 7 appartements : **7.000/100.000mes**

**Appartement type B :**

824/100.000mes, soit pour 7 appartements : **5.768/100.000mes**

**Appartement type C :**

999/100.000mes, soit pour 8 appartements : **7.992/100.000mes**

**Appartement type E :**

823/100.000mes, soit pour 8 appartements : **6.584/100.000mes**

**Appartement type F :**

411/100.000mes, soit pour 8 appartements : **3.288/100.000mes**

**Appartement type G :**

588/100.000mes, soit pour 8 appartements : **4.704/100.000mes**

**Appartement type H :**

823/100.000mes, soit pour 8 appartements : **6.584/100.000mes**

**Appartement type J :**

411/100.000mes, soit pour 10 appartements : **4.110/100.000mes**

**Appartement type K :**

588/100.000mes, soit pour 9 appartements : **5.292/100.000mes**

**Appartement type L :**

823/100.000mes, soit pour 10 appartements : **8.230/100.000mes**

**Appartement type M :**

411/100.000mes, soit pour 10 appartements : **4.110/100.000mes**

**Appartement type N :**

588/100.000mes, soit pour 10 appartements : **5.880/100.000mes**

**Appartement type O :**

823/100.000mes, soit pour 10 appartements : **8.230/100.000mes**

<b><u>Premier étage :</u></b>	<b><u>15.674/100.000mes</u></b>
<b><u>Rez-de-chaussée :</u></b>	<b><u>4.214/100.000mes</u></b>
<b><u>Sous-sol :</u></b>	
39/100.000mes par emplacement pour voiture, soit pour 60 emplacements :	
	<b><u>2.340/100.000mes</u></b>
<b><u>Total :</u></b>	<b><u>100.000/100.000mes</u></b>

### **3. Charges privatives**

Chaque appartement, magasin et atelier, est pourvu d'un compteur individuel permettant une répartition équitable des frais de consommation de l'eau.

La consommation d'eau est donc établie au moyen de compteurs particuliers.

#### **Article 18 : Impôts :**

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque lot privatif, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

#### **Article 19 : Responsabilité civile :**

La responsabilité du fait de l'immeuble ainsi que d'une façon générale toutes les charges de l'immeuble, se répartissent proportionnellement aux quotes-parts établies dans les divers tableaux, pour autant qu'il s'agisse des parties communes et sans préjudice au recours que les propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

#### **Article 20 : Charges - ou augmentation des charges - dues au fait d'un copropriétaire :**

Les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmente les charges communes par son fait personnel, il doit supporter seul cette augmentation.

Le supplément d'intervention sera établi par l'assemblée générale à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### **Article 21 : Recettes au profit des parties communes :**

Dans le cas où des recettes communes seraient réalisées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

#### **Article 22 : Modification de la répartition des charges :**

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra 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.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le copropriétaire sortant et le copropriétaire entrant *pro rata temporis*. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

### **Article 23 : Fonds de roulement - Fonds de réserve :**

1. Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, frais de syndic et d'entretien, il est constitué un fonds de roulement qui sera alimenté par des provisions dont le montant maximum est fixé par l'assemblée générale. Les appels de fonds se feront en proportion des quotes-parts dans la copropriété générale possédée par les copropriétaires.

On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provisions, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur la base d'une évaluation et réclame par le syndic ; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

2. L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

3. Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

### **Article 24 : Clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges (AG 02/05/2022) :**

1) Échéance - Rappels :

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelque nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpeller le syndic.

Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire.

Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.

Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privés.

#### 2) Sanctions :

Tout retard de paiement entraîne la déduction, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

#### 3) Solidarité et indivisibilité :

En cas de démembrement d'un lot ou de constitution d'un droit réel de jouissance, ainsi qu'en cas d'indivision de ce lot, tous les tenants dudit lot seront tenus solidairement et indivisiblement envers la copropriété de la quote-part de ce lot dans les charges et dettes communes de l'immeuble en principal et accessoires (intérêts, clauses pénales, etc.). Il n'appartient pas au syndic de procéder à la ventilation des charges entre les titulaires des différents droits réels et si une telle ventilation est proposée, elle n'engagera en rien la responsabilité du syndic ou de la copropriété pas plus qu'elle ne préjudiciera au droit des titulaires du lot de la contester étant entendu que la copropriété restera étrangère à tout litige qui surviendrait entre eux à ce propos et qu'en aucun cas un tel litige ne sera de nature à justifier le non-paiement des charges réclamées.

#### 4) Recouvrement des charges communes :

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, 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 tribunaux et des tiers;

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance;

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

#### **Article 25 : Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires :**

Le syndic présente les comptes de gestion de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale annuelle,

il les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Trimestriellement, le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Ces comptes sont clôturés en fin d'année comptable, lorsque le syndic dispose de tous les éléments nécessaires à leur établissement.

Les provisions versées par les copropriétaires pour le chauffage et l'eau ainsi que les provisions mensuelles versées pour les autres dépenses communes sont déduites des comptes.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic et au conseil de copropriété les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires peut décider, à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

L'assemblée des copropriétaires peut désigner, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, un ou plusieurs commissaires aux comptes.

#### **CHAPITRE V : ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE :**

##### **Article 26 : Généralités :**

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

2. Les clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont annuellement discutées lors de l'assemblée générale des copropriétaires, sauf si celles-ci n'ont pas été modifiées. Les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels. Ils ne pourront être résiliés par le syndic que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Si la résiliation émane de la compagnie d'assurances, le syndic veillera à souscrire une assurance provisoire et à mettre ce point à l'ordre du

jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires, qu'il convoquera d'urgence, le cas échéant.

3. En cas de dégât causé à un lot privatif, le syndic ne marque pas son accord sur l'indemnité proposée par l'assureur sans la signature des propriétaires concernés.
4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou administrateur 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.
5. 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.
6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.
7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

#### **Article 27 : Types d'assurances :**

I. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de l'association des copropriétaires :

1. Assurance 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.

2. Assurance-responsabilité civile immeuble et ascenseur.

3. 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. Il produira annuellement à l'assemblée générale la preuve de la conclusion de ce contrat.

4. Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance peut être souscrite en faveur du commissaire aux comptes ou du collège des commissaires, s'ils sont un ou plusieurs copropriétaires non professionnels.

5. Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance peut être souscrite en faveur de ses membres.

6. 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.

II. D'autres assurances peuvent être souscrites si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### **Article 28 : Biens et capitaux à assurer :**

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.

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.

**Article 29 : Assurances individuelles complémentaires :**

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.
2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite 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.
3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

**Article 30 : Primes et surprimes :**

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables trimestriellement par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes. A défaut de disposer des fonds suffisants pour le paiement des primes, le syndic en avisera les copropriétaires par pli recommandé.

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 privatif 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.

Si l'assurance vise une partie des parties communes à l'usage de certains copropriétaires uniquement, les primes constitueront des charges particulières incombant à ces copropriétaires. Ils encaisseront seuls les indemnités.

**Article 31 : Responsabilité des occupants - Clause du bail :**

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans tous les contrats relatifs à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

*« L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier ».*

**Article 32 : Franchises (AG 18/06/2019) :**

Lorsque le contrat d'assurance prévoit l'application d'une franchise en cas de sinistre, celle-ci sera toujours supportée par l'association des copropriétaires, à

titre de charge commune. L'association des copropriétaires pourra toutefois en réclamer le remboursement au(x) propriétaire(s) concerné(s) :

- lorsque la responsabilité de celui-ci ou de ceux-ci aura pu être établie, notamment par défaut d'entretien ou manque de vigilance ;
- lorsque la cause du sinistre relève d'un élément privatif tel que défini par l'acte de base.

Dans ce cas cependant, seul le montant de la franchise établie par la loi, dûment indexé, pourra être réclaté ; toute augmentation de la franchise résultant de la mauvaise statistique de l'immeuble restera totalement à charge de l'association des copropriétaires.

Cette règle ayant pour conséquence que lorsque le montant de la franchise « contractuelle » est supérieur à celui de la franchise « légale », la copropriété devient son propre assureur à concurrence :

- de la totalité de ce montant lorsqu'il s'agit d'une cause « commune » ;
- de la différence entre ce montant et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...)
- de la différence entre le montant du dommage, lorsque celui-ci est inférieur à la franchise « contractuelle » (cas du sinistre non couvert), et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...).

### **Article 33 : Sinistres - Procédures et indemnités :**

1. 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 privatif.
2. Le syndic, sans pouvoir les exécuter directement ou indirectement personnellement, 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 privatif 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'assurance sont encaissées par le syndic et comptabilisées sur un compte spécial ouvert à cet effet au bilan. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou, pour les dégâts aux parties communes, l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle doit cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage.

3. Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.
4. 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.

5. Si, par contre, 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, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.
6. Une intervention financière sera appliquée, en cas de sinistre, au copropriétaire qui ne sera pas conforme à l'obligation de mettre des vannes d'arrêt à ses radiateurs (PV 16/03/2005).

**Article 34 : Affectation des indemnités :**

a) **Si le sinistre est partiel :**

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés ou à la reconstruction partielle, lorsque cette remise en état ou cette reconstruction partielle est décidée à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

b) **Si le sinistre est total :**

Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée. L'assemblée générale, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires (sous réserve de ce qui sera dit ci-après), pourra décider la reconstruction totale de l'immeuble ou sa démolition.

L'assemblée générale pourra toutefois décider à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

**CHAPITRE VI : DISPOSITIONS GENERALES :**

**Renvoi au Code civil :**

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont, de plein droit, remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

**DISPOSITIONS FINALES :**

**Transcription hypothécaire :**

Le présent acte sera transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

**Certificat d'état civil et d'identité :**

Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant personne physique, et plus précisément au vu de sa carte d'identité.

**Projet :**

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le 20 mars 2025 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

**Droit d'écriture :**

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cent euros.

**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.**

## Mention d'enregistrement

---

Acte du notaire [REDACTED] à Schaerbeek (2ème canton) le 03/12/2025, répertoire 09087

Rôle(s): 26 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 1 le 10 décembre 2025 (10-12-2025)

Référence ACP (5) Volume 00000 Folio 0000 Case 0025623

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

Le receveur

## Hypotheekrelaas

---

Akte van notaris [REDACTED] te Schaerbeek (2ème canton) van 03/12/2025, repertorium 09087

Enregistré au bureau hypothécaire de : Brussel-Bruxelles 1

8 december 2025 (08-12-2025)

**Ref. : 48-T-08/12/2025-07567**

Bedrag: tweehonderd vijftientig euro (€ 285,00)

Various\_taxes € 0,00

Rétribution (formalité hypothécaire) € 285,00

**Total** € 285,00

Droit d'hypothèque € 0,00

Te storten op rek

IBAN BE26 6792 0023 0329

De hypotheekbewaarder

**Pour extrait analytique conforme omettant exclusivement  
l'identité complète du comparant personne physique**

