

L'an mil neuf cent soixante deux,
Le quatre avril,
Par devant nous, Maître Alphonse VAN EECKHOUDT, no-
taire de résidence à Uccle.

A comparu:

Madame Jeanne Elisa BAUVENS, sans profession, veuve
de Monsieur Félix LIM, née à Overysse le premier janvier
mil neuf cent, demeurant à Schaerbeek, 343a, chaussée de
Louvain.

Laquelle comparante nous a exposé ce qui suit:

I. Qu'elle est seule propriétaire du bien suivant:

Commune de Schaerbeek.

Une parcelle de terrain à bâtir située Grande Rue au
Bois, entre les numéros 161 et 173, ayant une largeur
suivant titre de vingt mètres et suivant mesurage de
vingt mètres quatre centimètres, cadastrée section D,
partie du numéro 58 T, contenant en superficie, suivant
mesurage: trois ares, soixante trois centiares, quatre
vingt huit dixmilliares, tenant ou ayant tenu du devant
à la dite rue, d'un côté à Monsieur Beeckman, du fond à
la comparante et de l'autre côté aux consorts Abts.

Tel que ce bien figure sous forme de deux lots tein-
tés bleu et rose, en un plan dressé par le géomètre-ex-
pert immobilier Monsieur Maurice Chots à Schaerbeek,
avenue Gustave Latinis numéro 80, en date du vingt trois
mars mil neuf cent soixante deux, lequel plan restera
ci-annexé et sera enregistré avec les présentes.

Etablissement de propriété.

Ce bien appartient à la comparante pour lui avoir
été adjugé, sous plus grande superficie, dans un procès-
verbal d'adjudication publique dressé à la requête de
la Commission d'Assistance Publique de la Ville de Bru-
xelles, par le notaire Charles-Robert Delporte, ayant
résidé à Bruxelles, le vingt janvier mil neuf cent cin-
quante huit, transcrit au troisième bureau des hypo-
thèques à Bruxelles, le six février suivant, volume 4888
numéro 5.

La dite Commission d'Assistance Publique en était
propriétaire depuis plus de trente ans.

Servitudes.

Le procès-verbal d'adjudication du notaire Delporte
du vingt janvier mil neuf cent cinquante huit prémention-
né, stipule:

" que la vente a lieu aux clauses et conditions du ca-
" hier des charges (vente de terrains) du deux octobre
" mil neuf cent vingt cinq, arrêté par la Commission d'
" Assistance Publique de Bruxelles et à celles subsé-
" quentes qui le modifient ou le complètent, lequel cahier

PREMIER ROLE.

charges est resté annexé à un acte de vente passé devant le dit notaire Delporte, le dix neuf janvier mil neuf cent quarante neuf,

, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix février mil neuf cent quarante neuf, volume 3818 numéro 4.

6) en aucun cas il ne pourra être déposé des matériaux broyeurs, machines etc. sur les trottoirs placés devant les terrains appartenant à la venderesse.

11) A titre de servitude grevant les lots 2, 3 et 4 Grande Rue au Bois à Schaerbeek, pour l'usage et l'utilisation des lots voisins restant appartenir à la Commission d'Assistance publique de Bruxelles, les acquéreurs s'interdisent pour eux et leurs ayants-droit, le droit d'établir sur ce terrain ou dans les bâtiments qui y seront construits, aucun commerce, industrie, commerce-industrie ou négoce qui sont de nature à incommoder les voisins par l'insalubrité ou autrement, notamment aucun dépôt, magasin ou débit de houille ou de chaux, aucun débit de boisson et en général aucune des industries mentionnées au tableau de classement annexé à l'arrêté du Régent du onse février mil neuf cent quarante six, et aux arrêtés qui ont modifié celui-ci."

La comparante déclare, qu'à sa connaissance, le bien ci-devant décrit n'est pas grevé de servitudes occultes.

La comparante, ainsi que les futurs acquéreurs, seront subrogés dans tous les droits et obligations des précédents propriétaires relativement aux stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application.

II. Qu'elle est décidée à construire sur ce terrain, deux immeubles à appartements multiples qui seront dénommés "RESIDENCE DAILLY" et "RESIDENCE BAUDOUIN".

La construction commencera par la première de ces résidences. La seconde construction ne sera pas obligatoire.

Le terrain, assiette de ces immeubles, est schématiquement délimité au plan numéro 1 dont il est question ci-après

Il développe à front de la Grande Rue au Bois, suivant mesurage, une façade de vingt mètres, quatre centimètres et contient en superficie, suivant mesurage, trois ares, soixante trois centiares, quatre vingt huit dixmilliares et est cadastré section D, partie du numéro 58 T2, avec des tenants comme indiqué ci-devant dans la description.

Chacune des Résidences Dailly et Baudouin, aura une façade à front de la Grande Rue au Bois de dix mètres, deux centimètres et une superficie de un are, quatre vingt un centiares, nonante quatre dixmilliares.

III. Les immeubles à édifier constitueront des complexes séparés, dont la description sera faite ci-après.

La comparante a fait établir les plans de ces constructions par Monsieur l'architecte Roger Leger, 33, rue d'Alphonse Renard à Bruxelles.

Que les autorisations de bâtir requises ont été accordées par les Travaux Publics et l'Hygiène de la Commune de Schaerbeek, le cinq janvier mil neuf cent soixante deux, numéros 306 B/25/163-165/R.B.

Les plans dont question ci-avant sont:

Plan numéro I : -le plan terrien, étant le plan de mesurage dont question ci-dessus.

Plan numéro II: -une liasse de plans de la construction, numérotés: 1-pour les sous-sols et le rez-de-chaussée; 2-des étages 1 à 4 et cinquième étage et 3-des façades et de coupe A-B.

De même que le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur, ces plans demeureront ci-annexés après avoir été paraphés par la comparante et le notaire, de même que la description générale des travaux; est ci-joint une liasse de plans dont les feuillets sont numérotés de I à IV.

Cet exposé fait et en vue d'établir d'ores et déjà le statut des immeubles en question, suivant les dispositions permises par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre sur la copropriété, la comparante nous a requis d'acter ce qui suit:

DIVISION.

La comparante déclare, en vue d'opérations juridiques diverses, opérer la division des immeubles conformément à la description et aux plans dont l'analyse suit. La détermination des éléments privatifs appelle à la vie juridique les divers fonds distincts ayant à leur suite, comme accessoires inséparables, le nombre de millièmes (fixés ci-dessous) dans les parties communes, dont le terrain.

De ce fait, l'immeuble est composé de parties privatives qui sont la propriété exclusive de leur propriétaire et de parties communes en copropriété et indivision forcée, accessoires des parties privatives dont la propriété appartient à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction et attribuées aux locaux privatifs, le tout comme déterminé ci-après.

La quote-part de chacun des copropriétaires d'appartement, et caves - - - dans les diverses parties communes de l'immeuble, terrain compris, est exprimée en quotités dénommées "MILLIEMES"

Les appartements - - - - - se verront attribuer un certain nombre de millièmes. Ce nombre ainsi possédé par chacun des copropriétaires, fixera sa contribution dans les charges communes générales, sous réserve

DEUXIEME ROLE.

de ce qui est dit au règlement de copropriété; il sera déterminé tant par la surface utile des locaux privatifs que par la valeur supposée de leur utilisation.

L'attribution des quotités fixées ci-après aux appartements ~~ci-dessous~~ n'est pas susceptible de recours, même s'il est établi dans la suite qu'il y a disproportion entre les quotités établies et la surface utile des locaux privatifs ou leur valeur supposée d'utilisation.

En tant que de besoin, sont ici rappelées les dispositions de l'article six du règlement de copropriété annexé au présent acte. Toute autre combinaison que les types d'appartements ci-dessous décrits est permise, même d'un étage à un autre, reliés par escalier.

Les caves sont destinées à dépendre de la partie privative des divers appartements de l'immeuble.

Les aliénations de caves sont permises entre propriétaires d'appartements. On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement. Une cave ne peut être donnée en location ni concédée en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble.

Les aliénations de caves ne modifient pas les quotités dans les parties communes des millièmes.

DESCRIPTION - PLANS.

Chacun des complexes "Résidence Daulty" et "Résidence Baudouin" dont question ci-avant est formé, au rez de chaussée: de deux appartements, celui de gauche portant le numéro 1 et celui de droite portant le numéro 7, en se plaçant face au bâtiment; à chacun des premier, deuxième, troisième et quatrième étages, de deux appartements, ceux de gauche, au premier étage, numéro 2, au deuxième étage, numéro 3; au troisième étage, numéro 4; au quatrième étage, numéro 5; ceux de droite, au premier étage, numéro 8; au deuxième étage, numéro 9; au troisième étage, numéro 10, au quatrième étage, numéro 11 et au cinquième étage, en retrait, deux appartements, celui de gauche portant le numéro 6 et celui de droite portant le numéro 12.

I. Sous-sols - plan numéro II, comprenant pour chacun des complexes :

A. PARTIES COMMUNES pour chacune des résidences:

terre-plein, dégagements de caves, la cage d'ascenseur et l'ascenseur et les dégagements, le local de vide-poubelles,

Les locaux des compteurs à eau, gaz et électricité
cheminées, gaines, aeras, les locaux de chaufferie
avec chaudière et boiler et le réservoir à mazout
I. PARTIES PRIVATIVES pour chacune des résidences:
Douze caves numérotées de 1 à 12, comprenant chacune
en propriété privative et exclusive, la cave propre-
ment dite avec sa porte.
Les caves n'auront pas de quotités séparées dans les
millièmes et elles feront partie intégrante de l'
appartement auxquelles elles sont attachées, les
numéros des caves correspondant aux numéros des ap-
partements.

Les caves seront donc comprises ci-après dans la
description des appartements.

II. Rez de chaussée=(Plan numéro I) comprenant:

A. PARTIES COMMUNES pour chacune des résidences:

L'entrée à la rue, la cage d'escalier avec les esca-
liers, la cage de l'ascenseur, un emplacement de
compteurs derrière l'ascenseur.

B. PARTIES PRIVATIVES pour chacune des résidences:

1. L'appartement de gauche, en se plaçant face au bâ-
timent et portant le numéro 1, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: hall d'en-
trée, living, kitchenette équipée, vestiaire,
w.c., salle de bain équipée, dégagement, réda,
deux chambres à coucher, une cour et une cave
numéro 1 dans les sous-sols

b) en copropriété et indivision forcée: les quatre
vingts/millièmes dans les parties communes du
le terrain 80 / 1000

2. L'appartement de droite, en se plaçant face au
bâtiment et portant le numéro 7, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: même des-
cription que l'appartement de gauche avec, dans
les sous-sols la cave Numéro 7.

b) en copropriété et indivision forcée: les quatre
vingts/millièmes dans les parties communes don-
le terrain 80 / 1000

III. A CHACUN DES PREMIER, DEUXIEME, TROISIEME et
QUATRIEME ETAGES:

A. PARTIES COMMUNES pour chacune des résidences:

La cage d'escalier avec les escaliers, la cage de l'
ascenseur, un emplacement de compteurs derrière l'
ascenseur.

B. PARTIES PRIVATIVES pour chacune des résidences:

1.) l'appartement de gauche, en se plaçant face au
bâtiment et portant:
au premier étage le numéro 2, au deuxième étage le
numéro 3, au troisième étage le numéro 4, au qua-
atrième étage le numéro 5, comprenant chacun:

TROISIEME ROLE.

- a) en propriété privative et exclusive: hall d'entrée, living, kitchenette équipée, vestiaire, w.c., salle de bain équipée, dégagement, réduit, deux chambres à coucher et terrasse et, dans les sous-sols, une cave pour chacun des appartements de gauche, respectivement les numéros 2 pour le premier étage, numéro 3 pour le deuxième étage, numéro 4 pour le troisième étage et numéro 5 pour le quatrième étage.
- b) en copropriété et indivision forcée: les quatre vingt cinq/millièmes, pour chacun des appartements dans les parties communes, dont le terrain 85/1000
- 2) L'appartement de droite en se plaçant face au bâtiment et portant au premier étage le numéro 8, au deuxième étage le numéro 9, au troisième étage le numéro 10, au quatrième étage le numéro 11, comprenant chacun:
 - a) en propriété privative et exclusive: même description que les appartements de gauche et dans les sous-sols: une cave pour chacun les appartements de droite respectivement le numéro 8 pour le premier étage, le numéro 9 pour le deuxième étage, le numéro 10 pour le troisième étage, le numéro 11 pour le quatrième étage.
 - b) en copropriété et indivision forcée: les quatre vingt cinq/millièmes pour chacun de ces appartements dans les parties communes, dont le terrain, ci: 85/1000

IV. AU CINQUIEME ETAGE :

- PARTIES COMMUNES : pour chacune des résidences: la cage d'escalier avec les escaliers, la cage de l'ascenseur, un emplacement de compteurs derrière l'ascenseur.
- PARTIES PRIVATIVES pour chacune des résidences:
 - 1. L'appartement de gauche en se plaçant face au bâtiment et portant le numéro 6, comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive: une terrasse donnant sur la rue, un living avec coin de feu, un dégagement, un vestiaire, un w.c., une toilette, un réduit, une cuisine équipée, une chambre et une terrasse derrière cette chambre et la cuisine et, dans les sous-sols, la cave numéro 6.
 - b) en co-propriété et indivision forcée: les quatre vingts/millièmes dans les parties communes, dont le terrain 80/1000
 - 2. L'appartement de droite en se plaçant face au bâtiment et portant le numéro 12, comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive: même description que l'appartement de gauche avec, dans les sous-sols, la cave numéro 12.
 - b) en copropriété et indivision forcée: les quatre vingts/millièmes dans les parties communes 80/1000 dont le terrain.

Chap. III.
Des Terrasses en l'air et canalisations souterraines
TOIT.

Les toits sont parties communes; les également parties communes, les machineries des ascenseurs.

L'accès de ces toits est interdit, sauf pour l'entretien, les réparations et travaux d'usage y afférents.

MITOYENNETES.

* La copropriétaire se réserve expressément le droit de percevoir, à son seul profit, le prix d'acquisition par les voisins, de la mitoyenneté des murs et pignons séparant les propriétés voisines des immeubles dont question au présent acte de base. Ce prix sera touché directement par elle, sur sa simple quittance et sans l'intervention des propriétaires et copropriétaires des immeubles.

Si, toutefois les dits propriétaires et copropriétaires (leurs successeurs, ayants-droit et ayants-cause) devaient prêter à Madame Lim, leurs bons offices pour lui permettre de toucher le prix dont question, ils s'engagent, par le seul fait de leur qualité de propriétaire et de leur acquisition, à le faire gracieusement et à premier demande.

Madame Lim pourra, en tous cas, également utiliser les mitoyennetés dont question, pour elle-même ou pour tous tiers de son choix, et à toutes fins qu'elle juge utiles et notamment pour toutes constructions éventuelles, sans devoir, de ce chef, quoi que ce soit aux dits propriétaires ou copropriétaires de l'immeuble.

Les droits que se réserve ici Madame Lim n'emportent pour elle, aucune obligation de protection ou d'entretien ni de responsabilité des murs et pignons présentement, qui demeureront, au contraire, aux entières risques périls et charges respectifs des copropriétaires des immeubles.

CLAUSE COMPROMISSOIRE.

Tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base, son interprétation ou son exécution, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par les parties alors en cause; à défaut d'accord, il sera nommé par Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente; cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur, dispensé de suivre les règles de droit et de la procédure et autorisé à juger en équité. Ses décisions seront rendues en dernier ressort et exécutées par les parties, sans appel ni recours quelconques.

CLAUSES PARTICULIERES.

Le prix de ventes futures d'appartement sera établi sur la base du taux des salaires, des charges sociales de la mercuriale des prix des matériaux, du tarif des transports en vigueur au trente décembre mil neuf cent soixante et un.

QUATRIEME ROLE.

la lecture du questionnaire étagé sont
certaines communes. Le
revêtement étant par
la privative il se
ra être après par
l'architecte de
l'immeuble et par
l'assemblée générale.
Les terrasses
sont affectées à
la jouissance exclusive
et entière des
appartements respectifs
du cinquième
étage sans rétrocession.
Cette jouissance comporte en contre-partie
la charge de l'entretien et des réparations du revêtement.
Renvoi approuvé.

Les modifications de ces divers facteurs seront réglées par voie de décompte en plus ou en moins et, suivant le cas, majorées de mille francs pour frais généraux.

Cette clause sera éventuellement reproduite dans les actes de vente authentique.

ACTE DE BASE.

Le présent acte de base, avec ses annexes, sert à la détermination des droits et obligations des copropriétaires futurs.

Il est obligatoire pour eux et pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur les immeubles, ou une partie quelconque de celui-ci, un droit de quelque nature que ce soit et les oblige de même solidairement et indivisiblement, leurs héritiers et successeurs et ayants-droit à quelque titre que ce soit.

En conséquence, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou d'autres, devront contenir la mention de ce que les nouveaux intéressés en ont une parfaite connaissance et qu'ils sont subrogés de plein droit, par le seul fait d'être devenu propriétaire ou occupant d'une partie quelconque de l'immeuble et bénéficiaire de tous droits, quels qu'ils soient, intéressant l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui en résultent ou en résultent.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, Madame Lim, fait élection de domicile en son domicile prémentionné.

ETAT CIVIL.

Le notaire soussigné, au vu de pièces officielles acquises par la loi, certifie l'exactitude des nom, prénom, lieu et date de naissance de la comparante.

DONT ACTE :

Fait et passé à Uccle, en l'étude.

Date que dessus.

Lecture faite, la comparante a signé, ainsi que nous, Notaire, (suivent les signatures).

Enregistré quatre rôles, quatre renvois à Uccle A.C. et Succ.L. le dix-sept avril mil neuf cent soixante-deux, volume 25, folio 83, case 26. Reçu cent francs. Le Receveur (signé) A. Lecoutre.

ANNEXE

RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ

déposé à légier les immeubles sis à Schoorbeek, par le
les au 1701, entre les numéros 161 et 173, dénommés
"RESIDENCE DAILLY" et "RESIDENCE BAUDOUIN"

CHAPITRE I: EXPOSE GÉNÉRAL.

ARTICLE 1 - Faisant usage de la faculté prévue par
l'article 577bis paragraphe 11 du Code civil (loi du
huit juillet mil neuf cent vingt quatre) il est établi
comme suit, le statut des immeubles réglant tout ce qui
concerne la division des propriétés, la conservation, l'
entretien et éventuellement la reconstruction des immeu-
bles.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en
résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les
propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et
futurs; elles sont, en conséquence, immuables, à défaut
d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera oppose-
ble aux tiers par sa transcription au bureau des hypo-
thèques de la situation du bien.

ARTICLE 2 - Il est en outre arrêté pour valoir entre
toutes les parties et leurs ayants-droit à quelque titre
que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la
jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en
commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est
susceptible de modifications dans les conditions qu'il
indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la trans-
cription mais doivent être imposées par les cédants de
propriété ou de jouissance à leurs cessionnaires.

ARTICLE 3 - Le statut réel et le règlement d'ordre
intérieur forment le règlement général de copropriété.

Les dispositions du présent règlement doivent com-
pléter l'acte de base auquel il est annexé. Toutes dis-
positions du règlement de copropriété qui seraient con-
traires à celles de l'acte de base, sont réputées non
écrites.

Sont en outre considérées écrites au présent règle-
ment de copropriété toutes les conditions spéciales et
servitudes reprises à l'acte de base et qui sont ou
seront encore d'application, ainsi que toutes les pres-
criptions impératives, édictées ou à édicter par les
autorités compétentes.

CHAPITRE II - STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I - Copropriété indivise et propriété priva- tive:

ARTICLE 4 - L'immeuble est composé de parties priva-

CINQUIÈME PAGE.

tives, dont chaque propriétaire aura la propriété privative, et des parties communes dont la propriété appartiendra à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction et ce divise ment dans chacune des résidences.

Les propriétés privatives sont désignées "appartement", terme général.

Pour donner une base légale indiscutable à cette division en parties privatives et parties communes, tous les copropriétaires du terrain se cèdent les uns aux autres, le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code civil, en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chaque propriétaire,

- a) à l'appartement dont il se réserve la propriété entière et exclusive,
- b) aux quotités du même appartement afférentes aux parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite par chacun à titre onéreux, moyennant la cession conjointe des droits des autres.

ARTICLE 5 - Les parties communes sont divisées en mille/millièmes, attribuées aux appartements dans la proportion tant de leur surface utile que de la valeur supposée de leur utilisation.

La répartition de ces quotités entre les divers appartements est établie à l'acte de cession auquel est annexé le présent règlement.

ARTICLE 6 - Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements, notamment par suite de modifications ou transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de tout autre circonstance, la ventilation attributive de mille/millièmes telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des propriétaires.

Cependant si deux appartements se trouvent au même niveau, étaient réunis en un seul, les quotités afférentes à chacun des appartements réunis seront additionnées.

X ARTICLE 7 - Les parties communes de l'immeuble comprennent tout d'abord: le sol ou terrain, les fondations, les égouts, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis etcetera) les gros murs de façade, de pignon, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, balcons et fenêtres, les balustrades, les appuis de balcons et de fenêtres, les canalisations et conduites de toutes natures; eau, gaz, électricité et du chauffage central montant vers les appartements, avec leur local-réserve servant au chauffage central avec la chaudière, le brûleur et le réservoir à mazout. Tout à l'égout et sortera. (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se

trouvant à l'intérieur des appartements et caves et servant à leur usage exclusif) trottoirs, grillages et soulagements.

Les entrées avec leur porte, les paliers, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, avec la cave et le local machinerie sur le toit, les minuteriers, les ouvre-portes et les parlophones, les dégagements des sous-sols, les locaux des compteurs, les égoûts et aéras. Le toit avec ses canalisations, gouttières et descentes d'eau pluviale (les canalisations se trouvant à l'intérieur d'un local privatif sont choses privées, mais il ne peut y être apporté de modifications qu'avec l'autorisation -- de l'assemblée générale et aux conditions fixées par cette assemblée. Les terrasses

en façade du cinquième étage.
renvoi approuvé.

Et en général toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou l'autre des locaux privés ou qui sont communs d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et l'usage.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements et caves dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées. L'hypothèque et tout droit réel créé sur élément privatif greève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

* ARTICLE 8 - Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif -- à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour, avec leurs volets, toutes les canalisations adductives ou évacuatrices intérieures des appartements et locaux privés et se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, évier, water-closets, salles de bain etcoetera) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage, attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif en question et qui est à son usage exclusif; en outre, tout ce qui est exclusivement à son usage, par exemple: conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone etcoetera.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées

par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant.

Il est interdit à un propriétaire d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements.

Au cours des travaux des changements peuvent être apportés par l'architecte ou l'entrepreneur aux parties communes, aux façades, aux parties privées, modifications aux niveaux, épaisseur des murs et matériaux.

En cas de construction d'un second building la comparante se réserve le droit de percer les murs et spécialement les murs des sous-sols, entre les deux locaux, vide poubelle (V.P) attenant aux caves 6 et 12 du plan, et de faire jouir d'une même installation d'antenne de télévision et/ou de chauffage et/ou de distribution d'eau chaude les deux immeubles. La première construction et donc tous les propriétaires sont tenus d'autoriser le percement des tuyauteries, câbles, etc. et l'exécution des travaux nécessaires à ces effets.

ARTICLE 9 - Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des co-propriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

ARTICLE 10 - Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des votants.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrées, appartements, caves, des fenêtres, des volets, au rez de chaussées, et de toutes parties des immeubles visibles de l'extérieur et même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE 11 - Les copropriétaires seront autorisés à placer des persiennes intérieures, de teintes uniformes (blanc ou gris-clair). Ils seront également autorisés à faire placer des volets de sécurité aux fenêtres ou balcons avant et des grillages artistiques aux fenêtres arrières. En cas de construction d'un second building la même

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de radiovision, mais à ce sujet l'assemblée générale fixera, à la simple majorité, un règlement d'ordre intérieur. Une antenne commune sera installée sur le toit de chaque résidence.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements, aux frais, risques et périls de leur propriétaire.

§ antenne pourra servir aux deux bâtiments. En tous les cas aucune antenne privative ne pourra être installée sur la toiture. Renvoi à prouvé.

ARTICLE 12 - Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens, des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les maisons contigües, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

SECTION III - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 13 - L'assemblée générale nomme un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Le gérant est désigné par l'assemblée générale; toutefois, pour la première fois, le gérant sera désigné par la copropriété, pour une durée de dix ans et ce pour chacune des résidences.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes en remplit les fonctions; en cas d'égalité, la fonction est dévolue au plus âgé; en cas de refus de ce dernier, le moins âgé des deux assume la fonction.

ARTICLE 14 - L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Les assemblées étant pas pourvu d'un concierge, l'assemblée des copropriétaires désignera, au besoin, une femme à journée pour l'entretien et le nettoyage des parties communes, de l'entrée, de l'escalier, de la cage d'escalier, de l'accusé et des autres parties communes qui nécessiteraient un entretien quelconque.

ARTICLE 15 - L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été dûment convoqués.

L'assemblée oblige par ses délibérations tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour qu'ils aient été présents ou représentés ou non.

ARTICLE 16 - L'assemblée générale statutaire se tient d'office, chaque année dans l'agglomération bruxelloise, au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou celui qui convoque.

Sauf indication contraire de la part du gérant qui doit être donné à tous les propriétaires dans les formes et délais prescrits ci-après, pour les convocations ces jour, heure et lieu, sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, l'assemblée est convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire.

SEPTIEME ROLE.

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins cinq appartements.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée est convoquée valablement par un des copropriétaires.

ARTICLE 17 - Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours au moins et de dix jours au plus.

ARTICLE 18 - L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque; tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "divers" à moins qu'il ne s'agisse de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

ARTICLE 19 - L'assemblée se compose de tous les copropriétaires. Si le gérant n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera alors avec voix consultative mais non délibérative.

Toutefois, s'il avait mandat de copropriétaires n'assistent pas à l'assemblée générale, le gérant serait tenu de les représenter et de voter en leur lieu et place suivant leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal; à l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou en ayant, sur tout ou partie de l'immeuble, un droit réel ou de jouissance (y compris le locataire) il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en son lieu et place.

Quand un locataire est mandataire il ne peut représenter que le propriétaire de l'appartement qu'il tient en location.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera à défaut de quoi le mandat sera réputé inexistant.

Dans le cas, où par suite d'ouverture de succession ou de toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouvant appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, (ces derniers représentés comme de droit) soit à un usufruitier et

Les propriétaires, tous devront être convoqués et au-
torisés d'assister. La réunion avec voix consultative,
mais ils éliront les d'office eux ayant voix délibé-
rative, et qui votera pour la cause de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à ce dernier ou le
procès-verbal de son élection devront être annexés au
procès-verbal de l'assemblée générale.

ARTICLE 20 - L'assemblée désigne pour le temps qu'
elle déterminera, à la simple majorité des voix, son
Président et deux assesseurs. Ils peuvent être réélus.

Le premier président et les premiers assesseurs sont
désignés par la comparante.

ARTICLE 21 - Le Bureau est composé du Président as-
sisté de deux assesseurs et, à défaut de ces derniers,
du Président assisté de deux propriétaires présents ayant
le plus grand nombre de millièmes.

Le Bureau désigne un secrétaire qui peut être pris
hors de l'assemblée.

ARTICLE 22 - Il est tenu une liste de présence qui
devra être signée par les propriétaires qui désirent as-
sister à l'assemblée, liste de présence qui sera certi-
fiée par les membres du bureau.

ARTICLE 23 - Les délibérations sont prises à la ma-
jorité des propriétaires présents ou représentés, sauf
le cas où une majorité plus forte est requise par le
présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle doit s'entendre
non de l'unanimité des membres présents à l'assemblée
générale, mais à l'unanimité des propriétaires, les dé-
faillants étant considérés comme s'opposant à la propo-
sition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assem-
blée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme
consentant à la condition expresse que dans la deuxième
convocation il ait été fait mention expresse de ce qu'en
cas de défaillance le propriétaire sera considéré comme
d'accord sur la proposition.

Pas de délibération ne pourra être prise durant
les vacances de Pâques et Noël et les mois de juillet et
août.

Les décisions relatives à la jouissance des choses
communes n'exigent que la majorité des voix; celles re-
latives à des transformations ou modifications au gros-
œuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie
des façades et accès nécessitent les trois/quarts des
voix de l'immeuble. Les modifications au présent rè-
glement ne peuvent être adoptées que moyennant l'unani-
mité des intéressés, réalisée dans les conditions ci-
dessus indiquées.

ENTIERE ROLE.

ARTICLE 24 - Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes.

ARTICLE 25 - Pour que les délibérations soient valables l'assemblée doit élire comme membres ayant voix délibérative plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinq cent millièmes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt, dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibérera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à l'unanimité des voix.

Lors de cette seconde assemblée, les majorités respectivement requises seront établies d'après le nombre de copropriétaires présents ou représentés.

ARTICLE 26 - Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le gérant devra les communiquer au moins un mois à l'avance aux copropriétaires; le président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en formulant leurs propositions.

Trimestriellement le gérant doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier.

Les copropriétaires signalent aux membres du bureau les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

ARTICLE 27 - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

Tout copropriétaire peut demander de consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie dans déplacement, à l'endroit, à désigner par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

SECTION III - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES, A. ENTRETIEN ET REPARATIONS.

ARTICLE 28 - Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part dans les parties communes, aux dépenses de conservation ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

ARTICLE 29 - Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera de même en ce qui concerne les dépenses relatives aux ascenseurs, sauf ce qui sera dit ci-après pour la part contributoire des appartements du rez de chaussée.

ARTICLE 30 - Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories: réparations urgentes, réparations in-

et réparables mais non urgentes, réparations et travaux indispensables.

ARTICLE 31 - Réparations urgentes:

Le gérant a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation.

ARTICLE 32 - Réparations indispensables mais non urgentes.

X Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs qui forment ainsi le conseil de gérance; le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

ARTICLE 33 - Réparations non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration

Ces travaux devront être demandés par des propriétaires possédant au moins cinq appartements et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins neuf cents/millièmes.

Toutefois, ces travaux pourront être exécutés par une majorité possédant les trois/quarts des voix de l'immeuble, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

Une modification au système de chauffage pourra être votée à une majorité des trois/quarts des voix de l'immeuble et sera obligatoire pour tous.

ARTICLE 34 - Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés, pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du quinze juillet au quinze septembre de chaque année, sauf s'il s'agit de réparations au toit, lesquelles pourront être demandées et devront être autorisées en tout temps.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse devront être connus du gérant, de manière à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnités, les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.

B. IMPOTS.

ARTICLE 35 - A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

ARTICLE 36 - La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de la copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaire.

ARTICLE 37 - Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son compte personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

C. RECETTES.

ARTICLE 38 - Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquies à chaque propriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

SECTION IV.

ARTICLE 39 - L'assurance tant des choses privées, à l'exclusion des meubles que des choses communes, sera faite à la même compagnie par tous les copropriétaires, par les soins du gérant contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, la chute d'avions et dégâts de tempête, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour des sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le gérant devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, elles lui seront remboursées par les copropriétaires chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances et signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le gérant pourra, de plein droit, et sans mise en demeure, les signer à leur place.

Pour la première fois, l'assurance dont il s'agit ci-dessus sera contractée à la diligence de la comparante, pour une durée minimum de dix ans, à une compagnie d'assurance de son choix, toutes autres assurances devront être contractées à la même compagnie.

ARTICLE 40 - Chacun des propriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.

ARTICLE 41 - Si une prime est due, du chef du personnel qu'il emploie ou plus généralement pour toute raison personnelle, par un des copropriétaires, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE 42 - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le gérant en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs,