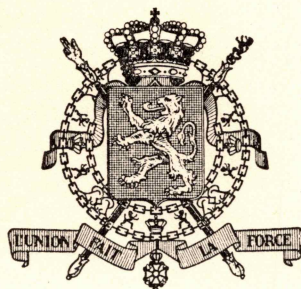


**Etudes des Notaires**  
**Charles Emile SOHET à Forest**  
et  
**Jacques DELCROIX à Etterbeek**



**IMMEUBLE**  
à  
**Schaerbeek**  
**Avenue et Square Plasky**

---

**ACTE DE BASE**  
**Cahier des Charges**  
**Règlement de Copropriété**

Acte du 11 octobre 1965



Transcrit Bruxelles 3 le 10.12.65

Volume 6067 n° 1

REPERTOIRE N° 7896

L'an mil neuf cent soixante-cinq,

Le onze octobre,

Par devant Maître Charles-Emile SOHET, notaire à Forest-Bruxelles, et Maître Jacques DELCROIX, notaire à Etterbeek.

ONT COMPARU :

De première part :

1 - Monsieur Camille-Edouard-Ghislain ROLAND, sans profession, célibataire, né à Surice (Province de Namur), le huit octobre mil neuf cent trois, demeurant à Givet (France) 19, rue des Récollets.

De deuxième part :

2 - Mademoiselle Simonne-Augusta COUDYZER, commerçante, née à Woluwé-Saint-Pierre, le quinze mars mil neuf cent vingt-six, demeurant à Woluwé-Saint-Pierre, avenue Sainte Alix, 49.

De troisième part :

3 - Madame Lisette CLAES, sans profession, née à Hal, le trente et un janvier mil neuf cent trente-sept, épouse de Monsieur Jules-Léon-Louis-Camille LALIEUX, architecte, avec lequel elle demeure à Schaerbeek, 125, avenue Emile Max;

Mariées sous le régime de la séparation des biens pure et simple, aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Jean-Claude STALLAERTS, notaire à Saint-Josse-ten-Noode, le trois octobre mil neuf cent soixante-trois.

-----  
Lesquels nous ont exposé ce qui suit :

I - E X P O S E

Monsieur Camille ROLAND, comparant sub.1 et Madame Lisette C L A E S , ----- épouse de Monsieur Jules LALIEUX, comparante sub.3, sont propriétaires du bien suivant :

-PREMIER ROLE-



COMMUNE DE SCHAERBEEK

1 - Une maison d'habitation avec cour et dépendances, sise avenue Eugène Plasky, où elle porte le numéro 109, et présente une façade de neuf mètres trente-trois centimètres, sur et avec terrain contenant en superficie d'après titre soixante-quatre centiares, cadastrée Section C N°90/246 pour soixante-cinq centiares.

2 - Une maison d'habitation sise à l'angle du Rond-Point Eugène Plasky, où elle présente une façade de neuf mètres dix centimètres, et de l'avenue Eugène Plasky, où elle porte le numéro III et présente une façade de huit mètres quatre-vingt-cinq centimètres, sur et avec terrain contenant en superficie d'après titre un are quarante-deux centiares, cadastrée Section C N°90/2 k 11.

ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur ROLAND et Madame LALIEUX sont propriétaires des biens prédécrits respectivement à concurrence de neuf mille cent dix-neuf/dix millièmes et de huit cent quatre-vingt-un/dix millièmes.

Monsieur ROLAND était propriétaire des mêmes biens pour les avoir acquis, savoir : la maison avenue Eugène Plasky, 109, de : 1. Monsieur Gilbert-Emile-Ernest HENROT, étudiant, à Gedinne et 2) Madame Colette-Renée-Jeanne HENROT, sans profession, épouse de Monsieur Louis-Georges-Ghislain NOLLEVAUX, ingénieur technicien, à Gedinne et la maison avenue Eugène Plasky, III, de Madame Maria-Anna LESOUPLE, sans profession, veuve de Monsieur Willem DE CUYPER, à Crainhem, aux termes d'un acte reçu par Maître Charles MOUREAUX, notaire à Etterbeek, le sept septembre mil neuf cent soixante et un, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-deux septembre suivant, volume 54IV N°6.

Monsieur Gilbert HENROT et Madame Colette NOLLEVAUX-HENROT étaient propriétaires de la maison avenue Plasky, 109

pour l'avoir acquise de : 1) Madame Appoline-Louise JOT, sans profession, épouse de Monsieur Edouard-Arthur VERVALCKE rentier, à Schaerbeek, et 2) Madame Claire-Rose-Blanche JOT, sans profession, épouse de Monsieur Félix-René VERVALCKE à Schaerbeek, aux termes d'un acte reçu par Maître MUYILLE, notaire à Saint-Josse-ten-Noode, le onze mai mil neuf cent quarante-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-huit mai suivant, volume 3265 N°27.

Ce bien avait été acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire DELZAERT à Schaerbeek, le premier juin mil neuf cent trente-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quatre juillet mil neuf cent trente-cinq, volume 2471 numéro 3, par Madame Appoline VERVALCKE-JOT, pour trois-quarts en nue-propriété; par Madame Claire VERVALCKE-JOT pour un/quart en nue-propriété et par Madame Maria-Pauline DUQUESNOY, sans profession, veuve de Monsieur Charles-François JOT, sans profession, à Lille (France) pour l'usufruit, lequel s'est éteint par le décès de sa titulaire survenu à Schaerbeek, le vingt-six juin mil neuf cent quarante et un.

Originellement la maison avenue Eugène Plasky, 111, dépendait de la communauté légale ayant existé entre les époux Willem DE CUYPER-LESOUFLE prénommés pour avoir été acquise par cette communauté de Monsieur Pierre-Philippe DE WANDEL, entrepreneur, et son épouse Madame Rose JOLY, sans profession, à Schaerbeek, aux termes d'un acte reçu par Maître Georges-Albert DE RO, notaire à Saint-Josse-ten-Noode, le quinze janvier mil neuf cent vingt-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le trente et un janvier suivant, volume 1056 N°II.

Aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Camille BRUNET, notaire à Uccle, le quinze août mil huit cent nonante-sept, les époux DE CUYPER-LESOUFLE avaient adopté, comme dit ci-dessus, le régime de la communauté



légale et stipulé l'attribution des biens dépendant de cette communauté à l'époux survivant par application de l'article 1528 du Code Civil.

Monsieur Willem DE WYFER, en son vivant imprimeur, est décédé à Ixelles, le dix-huit novembre mil neuf cent quarante-deux et, en vertu de la dite stipulation, sa veuve est devenue plein propriétaire du bien dont question.

Par acte du notaire DELCROIX, soussigné, en date de ce jour, Monsieur ROLAND a vendu à Madame LALLEUX huit cent quatre-vingt-un/dix millièmes dans les susdits biens.

Une expédition de cet acte sera transcrite au bureau des hypothèques compétent.

CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES

sieur ROLAND comparant d'une part fait observer que son titre de propriété étant l'acte préventé reçu par Maître Charles MOUREAUX, notaire à Etterbeek, le sept septembre mil neuf cent soixante et un, contient les stipulations ci-dessous littéralement reproduites :

- " L'acquéreur ne pourra élever aucune réclamation relative
- " à l'existence de servitudes qui pourraient être dues à
- " des tiers et qui ne seraient pas renseignées aux présentes
- " L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations
- " des vendeurs relativement aux clauses ci-après relatées,
- " contenues dans leur titre de propriété respectif, étant :
- " A) Pour Monsieur Gilbert HENROT et Madame NOLLEVAUX-
- " HENROT, l'acte du ministère du notaire MUYILE du onze mai
- " mil neuf cent quarante-deux, stipulant textuellement ce
- " qui suit :
- " Dans l'acte susdit du notaire DELZAERT à Schaerbeek en
- " date du premier juin mil neuf cent trente-cinq, se trouve
- " stipulé ce qui suit :
- " Pour le surplus la présente vente a lieu aux conditions
- " tant générales que spéciales auxquelles a été faite la
- " vente publique de la commune de Schaerbeek ci-dessus



" relatée, conditions dont les acquéreurs reconnaissent  
" avoir pris connaissance et à l'exécution desquelles elles  
" déclarent s'obliger par les présentes.  
" Les acquéreurs seront subrogés aux droits et obligations  
" des vendeurs en ce qui concerne ces stipulations.  
" B) Pour Madame Veuve DE OUYER-LESOUPLE, l'acte du notaire  
" Georges-Albert DE RO, du quinze janvier mil neuf cent  
" vingt-cinq, stipulant textuellement ce qui suit :  
" La vente se fait aux clauses et conditions du cahier des  
" charges arrêté par le conseil communal en séance du treize  
" mai mil neuf cent huit pour les ventes des terrains appar-  
" tenant à la commune. Un exemplaire du dit cahier des char-  
" ges se trouve et restera annexé aux présentes.  
" Les parties font observer que les conditions tant générales  
" que spéciales auxquelles a été faite la vente publique de  
" la Commune de Schaerbeek dont il est fait mention dans  
" l'acte du notaire DELZAERT mentionné ci-dessus sub.A sont  
" précisément celles contenues dans le cahier des charges ar-  
" rêté par le conseil communal de Schaerbeek du treize mai  
" mil neuf cent et huit, mentionné sub.B ci-dessus. Elles  
" déclarent savoir qu'un exemplaire du susdit cahier des  
" charges est resté annexé à un procès-verbal d'adjudication  
" publique - avec lequel il a été transcrit - dressé à la  
" requête de la commune de Schaerbeek et clôturé par le no-  
" taire VUYLSTEKE à Schaerbeek, le vingt-cinq juin mil neuf  
" cent douze.  
" L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance des clauses  
" et conditions du cahier des charges prémentionné du treize  
" mai mil neuf cent huit concernant la vente des terrains  
" ayant appartenu à la commune de Schaerbeek et dispenser  
" expressément les vendeurs et le notaire de les reproduire  
" aux présentes."

-TROISIEME ROLE-



## II.

Sur les deux biens prédécrits et préalablement mis à nu, Mademoiselle COUDYZER, comparante sub.2, désire en accord avec Monsieur Camille ROLAND et Madame Jules LALIEUX, faire construire un immeuble à appartement soumis au régime de la copropriété.

1) Dans cet immeuble Monsieur Camille ROLAND désire être propriétaire des éléments privatifs ci-après plus amplement décrits, étant les appartements A et B au niveau du sixième étage et de l'appartement B au niveau du septième étage.

2) Madame Jules LALIEUX désire être propriétaire de l'appartement du huitième étage et du garage G 2 ci-après également plus amplement décrits.

3) Mademoiselle COUDYZER désire pouvoir réaliser à son bénéfice le restant des éléments privatifs et des parties communes dans les constructions du dit immeuble, à l'exception toutefois des quotités indivises dans le terrain appartenant à Monsieur ROLAND, lesquelles doivent être vendues directement aux amateurs d'appartement par Monsieur ROLAND.

## III.

Pour réaliser ces buts, :

a) Monsieur Camille ROLAND et Madame Jules LALIEUX doivent conserver les quotités de terrain afférentes aux éléments privatifs dans les constructions dont ils veulent être propriétaires comme dit ci-dessus.

b) Mademoiselle COUDYZER doit bénéficier de la renonciation à accession sur les quotités de terrain autres que celles prédécrites sub.III a, de manière à pouvoir réaliser à son bénéfice, les éléments privatifs et les parties communes dans les constructions y afférentes.

De plus, comme Mademoiselle COUDYZER doit pouvoir proposer aux amateurs des dits éléments privatifs dont elle sera propriétaire, les quotités y afférentes dans le terrain, Monsieur Camille ROLAND doit conférer à la dite demoiselle option d'achat avec droit de la lever au fur et à mesure



Dans la mesure des droits qui lui sont conférés, la comparante de deuxième part souffrira les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les biens des comparants de première et de troisième parts, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il y a lieu, le tout à ses risques et périls et sans que la présente clause puisse donner, à qui que ce soit, plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de la loi, soit en vertu de titres réguliers transcrits et non prescrits.

A cet égard, les comparants de première et de troisième parts déclarent qu'ils n'ont consenti aucune servitude sur les biens prédécrits et qu'à leur connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter des stipulations reproduites ci-avant au titre "Conditions spéciales - Servitudes".

Dans la mesure des droits qui lui sont consentis, la demoiselle comparante de deuxième part fera son affaire personnelle et sera simplement subrogée dans tous les droits et obligations des comparants de première et de troisième parts à cet égard, étant toutefois entendu que ces derniers renoncent expressément à les invoquer à leur profit personnel.

Pour le cas où il résulterait de l'existence d'une quelconque servitude ou stipulation particulière, un empêchement faisant obstacle à la réalisation de son projet, par la comparante de deuxième part, celle-ci en supportera seule les conséquences et renonce dès à présent à tout recours ou poursuites quelconques contre les comparants de première et de troisième parts.

De même, au cas où ces derniers seraient poursuivis en qualité de propriétaires du sol pour un acte quelconque de la comparante de deuxième part, cette dernière s'engage à intervenir à les garantir contre tous recours et actions et à supporter toutes condamnations qui pourraient être poursuivies contre les comparants de première et troisième



Toutes les contributions, taxes et impositions auxquelles donneront lieu les constructions à ériger, seront à charge du ou des propriétaires de celles-ci. Les frais de démolition des constructions existantes sont à charge de la demoiselle comparante de deuxième part. Ces frais seront considérés à titre forfaitaire, comme compensés par les récupérations provenant de la dite démolition.

Les présentes autorisations de démolir et de bâtir n'engagent en aucune manière la responsabilité des comparants de première et de troisième parts à l'occasion des démolitions et constructions dont question, celles-ci étant aux entiers risques et périls de la demoiselle comparante de deuxième part (ou de ses ayants droit) qui devra faire valoir toutes contestations qui pourraient être élevées à cet égard, sans l'intervention des comparants de première et de troisième parts, et supporter toutes condamnations qui pourraient être prononcées à ce sujet, même si elles l'étaient contre ces derniers en qualité de propriétaires des constructions à démolir et du sol.

Le renoncement au droit d'accèsion avec autorisation générale de bâtir ci-dessus, ne constitue pas dans l'intention des parties un bail de superficie et ne peut, par conséquent, pas être considéré comme une simple concession temporaire.

#### 2 - Option d'achat

Monsieur Camille ROLAND, comparant de première part, déclare conférer option d'achat sur les sept mille quatre cent vingt-trois/dix millièmes dans les quotités indivises du terrain lui appartenant, prémentionné, à Mademoiselle COUDYER, comparante de deuxième part, qui accepte cette option sans s'obliger à la lever.

Elle pourra lever la dite option au fur et à mesure, au profit de tous ceux qui désireraient devenir propriétaires d'éléments privatifs dans l'immeuble à construire

-CINQUIEME ROLE-



et ce pour le nombre de dix millièmes afférents aux dits locaux privatifs.

Mademoiselle COUDYZER pourra aussi lever l'option à son profit pour les mêmes fins, si elle désire consolider la situation des constructions qu'elle érigera. Elle pourra également le faire pour tout ou partie au profit de tous tiers quelconques de son choix.

L'option d'achat pourra être levée soit par exploit d'huissier, soit par lettre recommandée à la poste, soit par simple lettre à la poste à adresser par Mademoiselle COUDYZER à Monsieur Camille ROLAND, au domicile élu ci-après.

La levée de l'option ne sera pas translatrice de propriété, la transmission de propriété entre parties étant expressément réservée jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente avec règlement du prix des quotités de terrain vendues.

La levée d'option devra contenir la manifestation de volonté de lever l'option, les noms, prénoms et adresses du ou des bénéficiaires de la levée d'option, l'indication du nombre de dix millièmes pour lequel l'option est levée avec le cas échéant, le ou les éléments privatifs dont ces dix millièmes constituent l'accessoire.

Chaque acte authentique devra être réalisé aux frais de l'acquéreur, au plus tard dans les trois mois de la manifestation de volonté de lever l'option. Ils seront passés par le ministère des notaires soussignés à l'intervention éventuelle du notaire des acquéreurs.

Ces actes contiendront les conditions ordinaires de fait et de droit et les conditions habituelles en la matière en tenant compte des dispositions de l'acte de base qui régira l'immeuble.

Chaque prix d'acquisition sera payé par l'acquéreur au vendeur à la signature de l'acte authentique de vente.



le versement devra se faire pour le crédit de Monsieur ROLAND au notaire DELCROIX, soussigné.

La présente option est consentie jusqu'au trente juin mil neuf cent soixante-sept au prix de deux cent cinquante francs le dix millième.

Le fait du décès de Monsieur ROLAND avant la levée de l'option ne met pas fin à celle-ci, laquelle pourra être levée à l'égard de ses héritiers, ayants-droit ou ayants-cause à tous titres, toujours au domicile élu ci-après.

Mandat pour consentir ces ventes est donné à Mademoiselle COUDYZER, prénommée et ce au prix de l'option fixé ci-dessus et aux conditions, charges et clauses que la mandataire avisera.

De convention expresse entre parties et par dérogation à l'article 2003 du Code Civil, le mandat ci-dessus ne cessera pas ses effets par le décès de Monsieur ROLAND, comparant de première part.

Résumé de la situation au point de vue terrain

a) Le terrain appartient à Monsieur ROLAND à concurrence de mille six cent nonante-six/dix millièmes sur lequel il n'a pas renoncé à l'accession et qui sont afférents aux éléments privatifs suivants : appartement "A" au sixième étage, appartements "B" aux sixième et septième étages, plus amplement décrits ci-après, dont il veut être propriétaire;

b) le terrain appartient également à Madame LALIEUX à concurrence de huit cent quatre-vingt-un/dix millièmes sur lequel elle n'a pas renoncé à l'accession et qui sont afférents aux éléments privatifs suivants : appartement du huitième étage et garage G II;

c) le terrain est encore la propriété de Monsieur ROLAND pour sept mille quatre cent vingt-trois/dix millièmes mais sur lequel il a renoncé à l'accession au bénéfice de Mademoiselle COUDYZER, comparante de deuxième part, de manière que celle-ci soit propriétaire des éléments privatifs et des parties communes dans les constructions



suivants : garage I, magasin I, magasin II, magasin III, les appartements "A" des premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et septième étages, les appartements "B" des premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième étages, plus emplement ci-après décrits, qu'elle veut pouvoir réaliser à son bénéfice ou dont elle veut rester propriétaire.

ACTE DE BASE

Copropriété - Attribution - Division - Description

Ensuite les comparants déclarent :

- 1) Réunir les deux terrains prédécrits pour qu'ils constituent l'assiette de l'immeuble à ériger.
- 2) Soumettre cet immeuble au régime de la copropriété suivant la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et procéder à sa division conformément aux plans ci-annexés et à la description ci-après.
- 3) D'attribuer respectivement la propriété des divers éléments privatifs de l'immeuble ainsi que précisé ci-avant.
- 4) D'affecter à leurs éléments respectifs dont question les quotités indivises ci-dessus qu'ils possèdent dans le terrain.

Mademoiselle COUDYZER, comparante de deuxième part, avec l'accord des comparants de première et de troisième parts, à la faveur de la renonciation au droit d'accession et de l'autorisation de démolir et de bâtir susvantes, a décidé d'édifier un immeuble à appartements soumis au régime de la copropriété plus emplement décrit ci-après, lequel aura comme assiette deux terrains préalablement mis à nu réunis, prédécrits.

Ensuite, les comparants nous ont requis de dresser, ainsi qu'il suit, l'acte de base de l'immeuble à appartements multiples qui sera érigé sur le terrain prédécrit, en lieu et place des constructions existantes qui seront démolies.

Les comparants déclarent diviser le terrain et les constructions à ériger en magasins, garages et appartements, le tout sur base de l'article 577bis du Code Civil.

Chaque appartement, chaque magasin, chaque garage, comporte, outre le ou les locaux privatifs qui en sont l'objet, une certaine quotité dans les parties communes de l'immeuble, dont le terrain, lesquelles se trouvent à l'état de copropriété et d'indivision forcée.

L'aliénation, la constitution d'un droit réel sur quelque local privatif, entraîne nécessairement l'aliénation du même droit sur la quotité des parties communes qui en sont l'accessoire.

Les parties communes dont question ci-dessus, sont divisées en six mille/dix millièmes et sont toutes attachées, en copropriété et indivision forcée, à un local privatif.

#### FRAIS - CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble sera construit sur base des plans et cahier des charges établis par Monsieur Jules LALIEUX, architecte, demeurant à Schaarbeek, avenue Emile Max, N°125; lesquels plans et cahier des charges, signés "ne varietur" par les comparants, resteront ci annexés et seront enregistrés en même temps que les présentes.

#### I - Plan numéro I

Ce plan est un plan de situation et, en temps que tel, ne nécessite aucun commentaire.

#### II - Plan numéro II

Ce plan représente les sous-sols et le rez-de-chaussée.

A - Sous-sols - On y remarque :

- I) les parties communes suivantes : l'entrée des garages, la cage d'ascenseur, l'escalier et sa cage, le dégagement des caves, un local pour compteurs électriques, un local pour transformation de courant haute tension,



un local pour compteurs à eau et à gaz, un local pour le chauffage avec tank à mazout de cinq mille litres;

2) les parties privatives suivantes :

a) deux garages dénommés G 1 et G 2;

b) dix-huit emplacements de caves : R 1, R 2, R 3, I A, I B, 2 A, 2 B, 3 A, 3 B, 4 A, 4 B, 5 A, 5 B, 6 A, 6 B, 7 A, 7 B et 8.

Ces emplacements de caves sont destinés à dépendre des appartements ou magasins dont se compose l'immeuble. Quoique constituant une propriété privative, les caves ne participent pas à la répartition des parties communes, les quotités y afférentes étant comprises dans celles attachées à l'appartement ou au magasin dont elles dépendent.

Les caves ne peuvent être louées qu'à une personne occupant un appartement ou un magasin.

Les aliénations de caves ne sont autorisées qu'entre propriétaires d'appartements ou de magasins de l'immeuble et elles ne modifient pas les quotités dans les parties communes attachées aux appartements.

B - Rez-de-chaussée - On y remarque :

I) les parties communes suivantes : le hall d'entrée avec porche, dégagement de l'escalier et de l'ascenseur, la descente vers les garages; l'escalier avec sa cage et la cage d'ascenseur;

2) les parties privatives suivantes :

- un magasin dénommé "Magasin I" et comprenant :  
le local de magasin proprement dit, un local de réserve un sas et un water-closet. Ce magasin est mentionné au dit plan sous le vocable "Pharmacie";
- un magasin dénommé "Magasin II" et comprenant :  
le local de magasin proprement dit, un sas avec armoire, un water-closet et un local réserve. Ce magasin est mentionné au dit plan sous le vocable "Magasin".
- un magasin dénommé "Magasin III" et comprenant :

un salon de coiffure, une réserve, un sas et un water-closet. Ce magasin est mentionné au dit plan sous le vocable "Coiffeur Hommes".

III - Plan numéro III

Ce plan est celui de l'étage normal. L'étage normal se reproduit aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième niveaux. On y remarque :

1) les parties communes suivantes : le dégagement de l'escalier et de l'ascenseur, l'escalier avec sa cage, la cage d'ascenseur;

2) les parties privatives suivantes : deux appartements comprenant :

a) l'appartement sis à l'angle de l'avenue et du Square Plasky, dénommé "appartement A" se composant de :

un hall, une cuisine, un living, un water-closet, un dégagement et deux chambres à coucher vers l'arrière;

une salle de bain et terrasse.

b) l'appartement sis à front du Square Plasky, dénommé "appartement B" se composant de : un hall, une cuisine, un living, un water-closet, une salle de bain, deux chambres à coucher et terrasse.

Observation étant faite que de par l'agencement intérieur de ces appartements, ils sont susceptibles d'affectation à usage de bureaux.

IV - Plan numéro IV

Ce plan est celui du huitième étage - On y remarque :

1) les parties communes ci-après : l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage;

2) les parties privatives suivantes : un appartement en retrait comprenant : un hall, un living, une cuisine, un bureau, un dégagement, un water-closet, une chambre à coucher avec garde-robe et une salle de bain.

V - Plan numéro V

Ce plan est celui des façades et en tant que tel, ne nécessite pas de commentaires.

-HUITIEME ROLE-



VI - Plan numéro VI

Ce plan est celui des coupes et en tant que tel ne nécessite pas de commentaires.

REPARTITION DES PARTIES COMMUNES

Comme dit ci-dessus, les parties communes sont réparties en dix mille/dix millièmes, tous afférents à une partie privative de l'immeuble. Cette répartition a lieu comme suit :

- Au garage I sont afférents nonante/  
dixmillièmes des parties communes 90/10.000 èmes
- Au garage II sont afférents nonante-  
cinq/dixmillièmes des parties com-  
munes 95/10.000 èmes
- Au magasin I sont afférents quatre  
cent quatorze/dixmillièmes des  
parties communes 414/10.000 èmes
- Au magasin II sont afférents trois  
cent cinquante-sept/dixmillièmes  
des parties communes 357/10.000 èmes
- Au magasin III sont afférents deux  
cent et quinze/dixmillièmes des  
parties communes 215/10.000 èmes
- A l'appartement "A" des premier,  
deuxième, troisième, quatrième,  
cinquième, sixième et septième  
étages, sont afférents six cent et  
deux/dixmillièmes des parties  
communes par appartement 602/10.000 èmes
- A l'appartement "B" des premier,  
deuxième, troisième, quatrième,  
cinquième, sixième et septième  
étages sont afférents cinq cent  
quarante-sept/dixmillièmes des





ETAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants sur la va d'un document d'état civil requis par la loi.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

DONT ACTE.

Fait et passé,

Lieu et date que dessus.

Et lecture faite, les parties ont signé avec nous, notaires, la minute restant à Maître SOMET (sulent les signatures).

Enregistré dix rôles, cinq renvois, à Forest, le treize octobre 1965 - volume 40 - folio 44 - case 9 -

Reçu : cent francs. Le Receveur : (signé) a.l. L. STIERS.

ANNEXE 1

Bureau d'Etudes LALIEUX,

Avenue Edile Max, 125,

BRUXELLES 4

CAHIER SPECIAL DES CHARGES

Relatif aux travaux de construction d'un immeuble de rapport à ériger à Schaerbesk, Square Eug. Placky, 209-211, pour compte des Entreprises CAMERA, rue Wambouter, Bruxelles désigné au présent document par les termes " le propriétaire " sous la direction de Monsieur Jules LALIEUX, Architecte, immatriculé sous le n° Ex. 1911 du registre des architectes de la Province de Brabant, domicilié, 125, avenue E. Max, à Bruxelles 4.

La dite construction s'édifiera conformément aux plans ci-joints, numérotés de 1 à 6, ainsi qu'aux indications de

-DIXIEME ROLE-

l'architecte et aux prescriptions des documents ci-annexés :

Annexe 1 : Cahier des charges générales de l'Association Royale des Architectes de Bruxelles.

Annexe 2 : Conditions techniques.

Annexe 3 : Le présent cahier spécial des charges.

Annexe 4 : Les plans d'exécution.

N.B. Le présent dossier est remis à titre de prêt à chaque soumissionnaire. Le dossier doit faire retour à l'architecte en même temps que la soumission. Les documents ne seront ni souillés, ni crayonnés.

### A N N E X E   I I I

#### Chapitre I.

#### Description des travaux

- Article I. a) Objet : construction de l'immeuble dont plans ci-joints ;
- b) Etendue : tous travaux, fournitures et services nécessaires à l'exécution de l'immeuble ;
- c) corps d'état : L'entreprise sera adjudagée par corps d'état, elle sera donc divisée comme suit :

Corps d'état n° 0 : gros-œuvre et mise sous toit.

Corps d'état n° 1 : Menuiserie.

Corps d'état n° 2 : Chauffage.

Corps d'état n° 3 : Plomberie.

Corps d'état n° 4 : Electricité.

Corps d'état n° 5 : Ferronneries décoratives.

Corps d'état n° 6 : Marbreries décoratives.

Corps d'état n° 7 : Appareils de levage.

Corps d'état n° 8 : Décoration intérieure.

Corps d'état n° 9 : Peinture.

Chaque corps d'état comprend là ou les séries d'ouvrages relevant de son entreprise et dont la nomenclature est





Chapitre 3.

Liquidation des contrats d'entreprises.

L'entrepreneur se référera aux articles 28 à 33 de l'annexe I.

Chapitre 4.

Infractions aux contrats d'entreprises.

L'entrepreneur se référera à l'annexe I articles 34, 35, 36.

Chapitre 5.

Causes spéciales de résolution des contrats d'entreprises.

L'entrepreneur se référera à l'annexe I articles 37 et 38.

Modèle de soumission.

Immeuble de Monsieur Camille ROLAND.

Je soussigné ..... entrepreneur de .....  
domicilié à ..... rue ..... n° ..... m'engage  
par la présente sur mes biens meubles et immeubles, à  
exécuter pour compte de Monsieur ROLAND les travaux du  
corps d'état n° .... comprenant les séries d'ouvrages  
du bâtiment désigné ci-dessus, pour la somme globale et  
forfaitaire de ..... francs.

Les travaux seront exécutés conformément aux clauses et  
conditions des divers documents de l'entreprise que je  
déclare avoir lus et approuvés ainsi qu'aux indications  
des plans que je reconnais parfaitement exécutoires et  
conformes aux règles de l'art de bâtir.

Je m'engage à terminer les travaux faisant l'objet de mon  
entreprise dans un délai de ..... jours ouvrables pre-  
nant cours huit jours après que l'ordre écrit m'en sera  
donné par le propriétaire ou, en son nom, par l'archi-  
tecte.

Ci-joint, les pièces nécessaires à l'adjudication.

Signature.





deux parties de briquillons, ils seront énergiquement damés par couche de 15 à 20 cm. Les empattements stipulés aux plans seront respectés.

L'entrepreneur est autorisé à remplacer le béton de briquillons par du béton de gravier de même qualité que celui prévu pour le béton armé, dans ce cas les épaisseurs des fondations seront égales à 1,25 fois la saillie maximum de la fondation sur le mur.

Paragraphe 02II. Fondations spéciales.

Le bâtiment sera fondé sur gemelles établies sur pieux VIBRO, le plan d'implantation étant fourni par ladite firme. Le recépage des pieux incombe à l'entrepreneur. L'entrepreneur se référera aux prescriptions des paragraphes 02II b et c.

Article 022. Murs et parements.

Briques : voir annexe 2 par. 220.

Les pignons et tous les murs en contact avec les terres seront exécutés en briques locales de même format que les briques BOERKENS. Les maçonneries des façades et des murs intérieurs seront exécutées en briques de BOOM format BOERKENS. Les briques seront de bonne qualité commerciale, elles répondront aux prescriptions de l'annexe 2 article 022 par. 0220. Le mortier sera du type prédécrit. Dans les façades il sera employé des crochets en fer galvanisé de liaison du type de ceux décrits à l'annexe 2 article 022 par. 0220 b. Les parties de murs en contact avec les terres seront cimentées au ciment hydrofugé suivant prescriptions de l'article 024 de l'annexe 2 entre les niveaux fondations et terrain naturel. Tous les murs extérieurs seront pourvus sur leur épaisseur, sous le niveau du rez-de-chaussée d'une chape isolante en roofing 3 ply placé à recouvrement. Les conduits de cheminée seront de



Par. 0225. Travaux accessoires.

- a) Blocs : les blocs destinés au cloisonnement des portes seront exécutés au moyen de pièces de sapin rouge du Nord 6/7 munies de fers spatés, le tout peint au minium avant pose, ils seront au nombre de 6 pour les baies jusqu'à 2,40 m et de 8 pour les baies plus hautes. Tous les linteaux des baies intérieures seront en béton armé préfabriqué. Ils comporteront à leur partie inférieure trois morceaux de volige 6/4 S.R.N. taillées en queue d'hironde pour une baie de porte simple. Toutes les pièces de bois en contact avec les maçonneries ainsi que les blocs de scellement des volets seront enduits de minium avant pose.
- b) Gaines et caniveaux : les tuyauteries étant en majorité encastrées sauf dans les caves, l'entrepreneur ménagera toutes les gaines décrites à l'annexe 2 article 022 par. 0225 b / 1, 2, 3, c - d - e-f, dans les maçonneries et les hourdis; les plans des installateurs les prévoyant lui seront fournis au commencement des travaux.

Par. 0226. Interruption de travail pour gel.

Voir annexe 2 article 022 par. 0226.

Article 023 - Béton armé.

Voir annexe 2 article 023 Par. 0230 à 0239.

Les plans, note des calculs, commande des fers seront fournis par l'architecte; les honoraires relatifs à ce travail seront supportés par l'entrepreneur, ils sont fixés à 5 % du prix de soumission du béton armé. Pour sa soumission, l'entrepreneur se basera sur les quantités de base suivantes, le cube réel étant établi par l'architecte à la fin des travaux.

Cube de Béton Armé y compris fondations, les linteaux de portes intérieures étant exclus : 365.00 m<sup>3</sup>.

Coffrages pour dito : 4000.00 m<sup>2</sup>.

Aciers A 35 pour dito : 40 T.

L'attention de l'entrepreneur est attirée sur le fait que les colonnes en façade principale seront exécutées en béton armé dont les laces vues seront en quartz lavé.

Article 024. Produits isolants hydrofuges et méthodes d'assèchement.

a) Qualité des matériaux : voir annexe 2 article 024 par. 0240.

Fluosilicate : sera employé dans tous les cimentages contre terres et ce suivant les prescriptions de mise en œuvre. Les enduits contre terres répondront aux prescriptions du par. 0241.

Les membranes asphaltées pour isolation horizontale répondront aux prescriptions du par. 0242. Pour la mise en œuvre des précitées, l'entrepreneur se référera aux par. 0243, 0244, 0245 de l'annexe 2.

Article 025. Dalles de hourdis et voussettes.

Les hourdis seront exécutés en béton armé plein; il est prévu des dalles creuses "PEETERS" en terre cuite comme isolation de la terrasse du 8<sup>e</sup> étage et de la toiture du 8<sup>e</sup> étage. Elles seront posées suivant prescriptions de mise en œuvre des dits produits.

Article 026. Cloisons ordinaires.

Les cloisons intérieures de la descente de garage et des caves à compteurs seront exécutées en briques de BOOM format BOERKENS, rejointoyées au fur et à mesure de l'élévation. Elles seront reliées aux colonnes par des fers feuillards posés en trois endroits sur une hauteur normale de niveau. L'encastrement des baignoires sera exécuté par les mêmes cloisons.





Article 038. Volets et clôtures métalliques.

Article supprimé, le rez-de-chaussée étant bâti sur toute sa surface.

Par. 0384. Grilles enroulantes.

Seront en aluminium d'un modèle à agréer; elles correspondront aux prescriptions du Par. 0384 de l'annexe 2.

Article 039. Ouvrages en profilés divers.

Par. 0391. Ouvrages.

L'entrepreneur prévoiera tous les trous de scellements des châssis et portes en aluminium des façades principale et postérieure, les plans d'implantation de ceux-ci seront fournis par le constructeur à la mise en œuvre du chantier.

Série 05. Zinguerie et couverture.

Article 050. Qualité des matériaux.

Par. 0500. Zinc. Voir article 050 Par. 0500 annexe 2.

Par. 0501. Plomb. Voir article 0500 Par. 0501 annexe 2.

Par. 0508. Roofing et feutre asphaltique. Voir article 0500 Par. 0508 annexe 2

Article 056. Plates-formes et terrasses.

Par. 0563. Chape d'étanchéité en roofing.

a) Terrasse non accessible. La toiture sera réalisée en roofing 3 couches, la première aura 5 ply, les deux autres 3 ply d'épaisseur, les solins seront en roofing également, cette toiture sera terminée par deux couches de peinture à l'aluminium. Les solins en roofing seront protégés à leur pénétration dans les maçonneries par des contre-solins en zinc n° 14 V.M.

Cette toiture en roofing sera posée sur un béton de pente du type décrit au paragraphe 0205 9), ce béton présentera une pente uniforme de 1 cm. par m. Entre celui-ci et le hourdis en béton armé, l'entrepreneur placera les hourdis



Série 06. Canalisations et drainage.

Article 060. Qualité des matériaux.

Par. 0600. Grès Belge. Voir Par. 0600 de l'annexe 2.

Article 061. Pose de la canalisation.

L'entrepreneur se référera aux prescriptions des Par. 0610 à 0616 de l'annexe 2. Sont à prévoir toutes les canalisations spécifiées aux plans y compris leurs accessoires.

Article 062. Pièces spéciales.

Voir article 062 de l'annexe 2.

Article 065. Couvercles.

Les couvercles des chambres de visite seront en fonte à double garde hermétique.

Série 07. Enduits et isolation par enduits.

Article 070. Qualité des matériaux.

Voir article 070 annexe 2.

Article 071. Composition des mortiers.

Par. 0712. Enduits sur murs.

a) Ordinaire. Pour toutes les cloisons et murs des appartements sauf où il est prévu un revêtement en faïence. L'entrepreneur se référera à l'article 071 Par. 0712 a.

c) Cimentage. Voir Par. 0712 c, annexe 2, en plus des prescriptions de ce chapitre, le cimentage sera lissé au plâtre lors de l'exécution de la dernière couche. A la finition, il sera parfaitement lisse et régulier.

Par. 0713. Enduits sur plafonds.

a) Sous gîtes. Voir Par. 0715 a -i. Seront exécutés de cette manière tous les faux plafonds, ceux-ci seront montés sur voliges 64 x 15 posées sur champ. Les plaques seront en 15 mm. d'épaisseur.

b) Sous-béton ou terre-ruite. Voir Par. 0715 b, annexe 2, tous les plafonds sauf ceux des caves.

d) Enduits de ciment pour plafonds extérieurs. Voir Par. 0715 d, annexe 2.

Tous les plafonds des terrasses, balcon en façade principale. Par. 0714. Moulures. Dans tous les livings, il est prévu une moulure de 30 cm de développement, elle sera exécutée suivant profil fourni par l'architecte.

Article 072. Mode d'exécution et prescriptions générales.  
Voir article 072 annexe 1.

Article 075. Accessoires.

L'entrepreneur se référera à l'article 075 a/1 et b/1.

Article 078. Calfeutrage des châssis.

Les châssis et portes extérieures seront rejointoyés au "SECOMASTIC" après pose et finition des enduits.

Article 079. Fermeture des gaines.

Les gaines seront refermées par des briques.

Série 08. Pavements et revêtements.

Article 080. Composition des mortiers et qualité des matériaux.

L'entrepreneur se référera aux Par. 0800 a, c; 0801 a; 0802; 0803 c; 0804.

Article 081. Sous pavements.

L'entrepreneur se référera aux par. 0810; en 10 cm d'épaisseur. 0813 sous parquet en 7 cm d'épaisseur.

Article 082. Dallages en béton coulé.

Les pavements de la descente de garage, les garages, les locaux et dégagements en sous-sol seront exécutés en DUROMIT RECOCHRETE ou similaire, avec plinthe de 10 cm sauf dans les garages où elles seront portées à 30 cm.

Article 082. Dallages et pavages divers.

La remise en état des trottoirs après l'achèvement de l'immeuble se fera au moyen de dalles de même provenance que celles existantes.





douches ou cette hauteur sera portée à 2,10 m.

La pose des faïences se fera à joints d'aplomb. Les V. T. des magasins seront exécutés de même manière que ceux des appartements des étages 1 à 7.

Série 09. Marbreries ordinaires.

Article 090. Qualité des matériaux.

Voir article 090.

Article 091. Mise en oeuvre et pose de la marbrerie.

Voir article 091.

Article 092. Fourniture de la marbrerie.

a) Les tablettes des fenêtres des chambres des appartements des étages 1 à 7 sont à fournir en bleu belge et 2 cm d'épaisseur et 2 cm de saillie sur l'enduit.

b) Pour les cheminées des livings des appartements des étages 1 à 7, il est prévu une somme de 6.000 frs, pose non comprise.

c) En arabescato posé en dalles carrées de 30 x 30 avec cals en marbre vert des alpes de ± 25 cm de large, le hall d'entrées des appartements au rez-de-chaussée et le dégagement d'escaliers au rez-de-chaussée.

d) En marbre ARABESCATO de 2 cm, posé en dalles de 30 x 30 en tapis, les locaux à usage de magasin au rez-de-chaussée.

En marbre ARABESCATO, les revêtements des murs du hall d'entrée des appartements au rez-de-chaussée au droit de chaque baie de porte ou de niche, il sera prévu un encadrement en marbre vert des alpes de 10 cm de large, les retours des baies seront exécutés au moyen du même matériau; ils seront limités à leur partie supérieure par une moulure suivant profil à fournir par l'architecte; celle-ci sera tirée dans un 19 x 2 un 12 x 4 un 9 x 7, elle sera arrondie pour faire le pourtour du hall.



f) En marbre ARABESCATO de 4 cm d'épaisseur, le porche d'entrée des appartements au rez-de-chaussée ainsi que l'encadrement de la porte à rue.

g) une table support de téléphone en marbre vert des alpes suivant dessin de l'architecte.

Article 027. Complément.

Par. 0274. Cloison en plaques isolantes de fibro-bois.

Les parties vus des pignons seront recouvertes par des éternits posés en losange sur lattes de bois, ce travail comprendra également les zingueries nécessaires au bon achèvement du travail.

Par. 0278. Produits divers pour isolation acoustique ou autre.

Après pose des canalisations, l'entrepreneur prévoiera la pose et la fourniture d'une isolation à base de tourbe, ce travail sera exécuté suivant les prescriptions de mise en oeuvre du produit. Cette charge est à prévoir pour tous les locaux.

Par. 0279. Cloison en claustra.

Si ces cloisons sont absolument imposées par l'administration communale, elles seront exécutées au moyen des éléments claustra "VILVORUIT" type R.I de 26 x 16 cm en émail ivoire. Ils seront placés au ciment hydrofugé. De toute manière ces claustra ne seront à prévoir que pour les terrasses des appartements vers square Plesky.

Surélévation des cheminées.

L'entrepreneur prévoiera la surélévation des cheminées des immeubles voisins, cette dernière pourra être exécutée au moyen de tuyaux d'éternit de section appropriée.

Lors des démolitions, l'entrepreneur prendra toutes précautions nécessaires pour éviter toute humidité et tout dégâts aux immeubles voisins; il prévoiera un revêtement

à contre-poids faisant corps avec l'armature de la porte, tout système à commande par câble sera exclu; les manoeuvres de la porte seront silencieuses. Une ventilation est prévue dans le bas de la porte; elle sera équipée d'une serrure de sûreté.

Porte vitrée en façade de l'entrée principale des appartements.

Sera en verre SECURIT; les parties fixes ainsi que la partie ouvrante seront équipées de plinthes en aluminium éloxé de 20 cm de hauteur, la partie ouvrante sera commandée soit par un système encastré dans le sol, soit par un système encastré dans le linteau; la partie ouvrante sera équipée d'une serrure de sûreté à hauteur de plinthe ainsi que d'un double poussoir en bronze ou en céramique d'un modèle à agréer par l'architecte.

Porte cage d'escaliers.

Cette porte sera à cadre d'aluminium avec partie vitrée; elle comportera une serrure de sûreté, une fermeture automatique encastrée, une double poignée poussoir d'un modèle à agréer par l'architecte.

La serrure sera commandée par un ouvre-porte; les boîtes de fermeture seront silencieuses et hermétiques, elles seront réglables de manière à avoir une action rapide jusqu'à 45 ° d'ouverture et ensuite un mouvement lent jusqu'à la fermeture complète.

Cette porte, comme la précédente, sera fournie avec 40 clefs.

Chaque propriétaire ayant droit à deux clefs.

Boite aux lettres

Auront leur face vers hall d'entrée, en aluminium éloxé, elles seront exécutées suivant dessin de l'architecte;



profil standard, qualité commerciale à peindre. Ces portes seront suspendues par des charnières cuivrées à boules.

Toutes les portes intérieures seront prévues à grand vitrage; elles pourront être remplacées par des portes pleines aux endroits à désigner par les propriétaires. Les portes d'entrée des appartements seront en acajou de même provenance que les portes intérieures. Elles seront équipées de serrures de sûreté genre YALE, d'un poussoir et d'un espion. Le porte-nom sera placé au-dessus des sonneries.

Article 116. Garniture des caisses.

Aux endroits où il est prévu des grilles ou des volets l'entrepreneur prévoiera des garnitures de caisses conformes aux prescriptions de l'article 116 annexe 2.

Article 117 - Appoires et meubles fixes.

Les équipements de cuisine seront de la marque BRUNNEN type "Monta". Ils comprendront les éléments suivants: Appartement côté square: un élément ZX, un élément Z3, un élément ZB, un élément HP I B, un élément ZL.

L'évier sera de marque OB. en acier inoxydable 18/8 de 1,65 m de long. Cette cuisine telle que décrite représente une valeur de 10.000 frs, placée, évier non compris.

Appartement côté avenue: un élément ZX, un élément Z3, un élément ZL, un élément ZB, un élément HP I B.

L'évier sera de marque OB. en acier inoxydable 18/8 de 1,65 m de long.

Cette cuisine telle que décrite représente une valeur de 10.000 frs, placée, évier non compris.

Série 12. Parquets.

Article 120. Qualité.

Voir article 120 annexe 2.

Article 121. Pose et mise en oeuvre.

Voir article 121 annexe 2. Par. 121<sup>4</sup> parquet tapis. Il est prévu du parquet " La Chapelle " en damier pour tous les livings des appartements des étages 1 à 7. Voir également prescriptions générales Par. 121<sup>6</sup> annexe 2.

Série 13. Vitreries.

Article 130. Qualité.

Voir article 130 annexe 2.

Article 131. Pose et mise en oeuvre.

Voir article 131 annexe 2.

Sont à prévoir en glaces d'épaisseurs appropriées les vitrages au rez.

En verre double-double étiré, les vitrages des châssis et portes extérieures. En verre imprimé les vitrages des portes intérieures. En SECURIT la triple porte d'entrée au rez-de-chaussée et le vitrage de la porte d'entrée commandant la cage d'escalier au rez-de-chaussée. En ODLOBEL ou en GLASAL de ton à déterminer par l'architecte les besquaires des châssis en façade principale.

Série 14. Serrurerie et quincaillerie.

Article 140. Qualité.

Voir article 140 annexe 2.

Les quincailleries seront du type prévu par le constructeur des portes et châssis, un modèle en sera déposé chez le constructeur.

CORPS D'ETAT N° 2 - CHAUFFAGE.

Série 20. Installation de chauffage.

Article 200. Généralités applicables à toutes les installations de chauffage.

Voir article 200 annexe 2.

Par. 200<sup>3</sup>. Générateurs de chaleur.

Le générateur de chaleur sera de marque "CERAC DUAL", le