

N° 6.262.
15 DECEMBRE 1976



X 317254

Dillon } 104 |
 } 82
 } 1x150
 } 3T

DECEMBRE. Renvoi ap-
prouvé et
Premier feuillet.

Edif
L4

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-SIX, le QUINZE 7
DEVANT Maître Jacques DOICESCO, Docteur en Droit
Notaire à la résidence de Rochefort.

ONT COMPARU :

Monsieur le Comte Edmond-Alexandre-Gaston-Ghis-
lain-Marie-Joseph DELLA FAILLE DE LEVERGHEM, pro-
priétaire, né à Berchem le vingt-deux juillet mil
neuf cent et son épouse qu'il assiste et autorise
dame la Comtesse Isabelle-Marie DRION du CHAPOIS
née à Feluy le deux novembre mil neuf cent, mariés
sous le régime de la séparation des biens pure et
simple aux termes de leur contrat de mariage avenu
devant Maître LEMAIRE à Bomal en date du cinq avril
mil neuf cent vingt-neuf, demeurant ensemble à
Hamerenne-Rochefort.

Ci-après dénommé " le lotisseur ".

Lesquels comparants nous ont exposé et requis
d'acter l'acte de division d'un lotissement sis
commune de Rochefort, en lieu-dit " Pachis Madame".

ARTICLE I : DESIGNATION DES BIENS

PROVINCE DE NAMUR

COMMUNE DE ROCHEFORT

Le lotisseur est propriétaire d'un ensemble de
biens fonciers suivants :

Parcelles de terrains cadastrées section C, nu-
méros 659C - 660D/partie.

ARTICLE II : ORIGINE DE PROPRIETE

Tous ces biens appartiennent au lotisseur pour
les avoir acquis de Monsieur et Madame Alphonse
LAURENT-VALENTIN, aux termes d'un acte d'échange
avenu devant le notaire soussigné en date du
vingt-huit janvier mil neuf cent septante-six.

Monsieur et Madame Alphonse LAURENT-VALENTIN
en étaient propriétaires pour les avoir acquis
aux termes d'un acte avvenu devant le notaire Henri
Dubois à Rochefort, en date du quatorze avril mil
neuf cent trente-huit.

ARTICLE III : PERMIS DE LOTIR

Le lotisseur a obtenu le permis de lotir oct-
ensemble de biens en vue de la création d'un
quartier résidentiel.. Ce permis lui a été doli-
vré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de
la commune de Rochefort en date du dix-neuf mai
mil neuf cent septante-six.

Il est ci-après repris textuellement avec toutes pièces y relatives.

PERMIS DE LOTIR

Extrait du registre des décisions du Collège Echevinal.

Séance du 19 mai 1976.

Présents : M.M. Dalem Amand, bourgmestre-président, Daune Léon, échevin et Daussaint Roger secrétaire.

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par M. le Comte Della Faille de Leverghem E. et relative au lotissement d'un bien sis à Rochefort, cadastré section C, n° 659C, 660d/partie et 658a/partie.

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du treize avril mil neuf cent septante-six.

Vu la loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux, organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiée par les lois du vingt-deux avril mil neuf cent septante et du vingt-deux décembre mil neuf cent septante;

Vu l'article 90, 8° de la loi communale, tel qu'il est modifié par l'article 71 de la susdite loi;

Vu l'arrêté royal du six février mil neuf cent septante-et-un sur l'instruction et la publicité des demandes de permis de lotir;

Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan particulier d'aménagement approuvé par arrêté royal du neuf septembre mil neuf cent quarante-neuf.

Vu le projet de plan de secteur

Attendu que la demande de permis de lotir implique :

1) l'ouverture de nouvelles voies de communication
1) Vu la délibération du quatorze mai mil neuf cent septante-six, du conseil communal marquant son accord de principe à l'ouverture du chemin nouveau approuvant le plan d'implantation et imposant certaines conditions.

ARRETE :

ARTICLE Ter

Le permis de lotir est délivré par Monsieur le Comte Della Faille de Leverghem E. conformément aux

plans joints à la demande d'autorisation.

Le demandeur devra se conformer strictement aux conditions prescrites par la délibération du quatorze mai mil neuf cent septante-six, du conseil communal;

Article 2

Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci du droit de suspension qui lui est reconnu par la loi.

Ainsi fait en séance comme ci-dessus.

Par le Collège. Par ordre, le secrétaire (s) L.R. Daussaint

Le Président A. Dalem

Pour extrait conforme délivré le vingt mai mil neuf cent septante-six, le secrétaire communal L.R. Daussaint
Le Bourgmestre. A Dalem.

Extrait du registre aux délibérations du conseil communal de Rochefort'.

Séance du quatorze mai mil neuf cent septante-six.

Présents : MM Dalem Amand, Bourgmestre-Président, Daune Léon et Herman Francis, Echevins, Dubois Raymond Nolleaux Marcel, Picard Georges, Billiot Victor, Marne te Gérard, Dubois Nestor, Laurent Alphonse, Conseillers assistés de Daussaint L. Roger, secrétaire communal

Le Conseil dûment convoqué;

La séance est déclarée ouverte par le Président;

Le Procès-verbal de la séance précédente est lu et adopté;

Objet : Lotissement rue Lafayette - Avis sur ouverture d'un chemin.

Le Conseil communal,

Vu la demande introduite par le Comte Della Faille de Leverghem, sollicitant le permis de lotir les parcelles de terrain cadastrées section C, n° 659/C, 660/D/partie, 658a/partie d'une contenance totale de trois hectares quatre ares nonante-trois centiares, rue Lafayette à Rochefort.

Attendu que ce projet prévoit l'ouverture d'un chemin

Vu les dispositions de la loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiée par celles des vingt-deux avril et vingt-deux décembre mil neuf cent septante.

Vu les dispositions de la loi du premier février mil huit cent quarante-quatre;

Vu les dispositions urbanistiques du plan particulier d'aménagement n° 5 approuvé par AR du 9 septembre 1949;

Vu le projet de plan de secteur;

A l'unanimité;

Marque son accord de principe à l'ouverture du chemin



X 315386

Deuxième feuillet.

[Handwritten signature]
24

en cause;

Approuve le plan d'implantation présenté;

Conditions imposées :

1. Voirie, distribution d'eau et égouts

Construction de la voirie, installation des conduites d'eau et des égouts, suivant les normes imposées pour les travaux communaux;

Cession gratuite à la ville, dans l'éventualité de la reprise du chemin

2. Electricité

Pour assurer l'alimentation de chaque parcelle, le lotisseur prendra accord avec l'AIE (Intercommunale d'électricité à Farciennes) et se conformera, à ses frais, aux directives de cette société. Le réseau de distribution du lotissement pourra être utilisé gratuitement par la ville, en cas d'installation de l'éclairage public.

3. Télédistribution

Le lotisseur installera à ses frais, le réseau de télédistribution dans le lotissement. A cet effet, il prendra accord avec Brutélé, 29-31 rue de Naples à 1050 Bruxelles, et se conformera aux directives de cette société intercommunale.

4. Réception des travaux

Les travaux devront faire l'objet d'un cahier des charges, conforme à ceux dressés pour des travaux du même type exécutés par la commune. Le projet des travaux sera soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Nonobstant les visites du chantier par les autorités communales, celle-ci se réservent la réception des travaux en ce qui les concerne.

Toute remarque devra être motivée par les parties.

5. Autorisation d'utilisation de la voirie par tout le monde sans paiement.

6. Exécution dans un délai de trois ans prenant cours à la date de l'octroi du permis de lotir, des conditions imposées et de l'infrastructure du lotissement.

Aucun permis de bâtir ne sera délivré avant l'existence de cette infrastructure réceptionnée par la Ville.

Par le conseil, Le Secrétaire communal (s) L.R. Daussaint, le Bourgmestre (s) A. Dalem. Pour expédition conforme; Rochefort le 18 mai 1976. Le Secrétaire communal (s) Daussaint Le Bourgmestre (s) Dalem.

ARTICLE IV - DIVISION - PLAN

Le lotisseur entend diviser l'ensemble des biens en 24 lots destinés à la construction ou affectés à d'autres utilités et repris sur le plan sous les numéros suivants ;



X 315387

- Lot n° 1 à 20 sont affectés à la construction de maisons pour une surface totale de un hectare quarante quatre ares cinquante-sept centiares.
- N° 1 pour une surface de sept ares cinquante-six centiares.
- N° 2 pour une surface de sept ares quarante-et-un centiares.
- N° 3 pour une surface de sept ares six centiares.
- N° 4 pour une surface de neuf ares onze centiares.
- N° 5 pour une surface de cinq ares quatre-vingts centiares.
- N° 6 pour une surface de six ares quatre vingt-et-un centiares.
- N° 7 pour une surface de sept ares soixante-huit centiares.
- N° 8 pour une surface de sept ares soixante centiares.
- N° 9 pour une surface de sept ares vingt-quatre centiares.
- N° 10 pour une surface de sept ares trois centiares.
- N° 11 pour une surface de sept ares nonante-huit centiares.
- N° 12 pour une surface de six ares soixante-neuf centiares.
- N° 13 pour une surface de sept ares un centiare.
- N° 14 pour une surface de six ares nonante centiares.
- N° 15 pour une surface de sept ares vingt-quatre centiares.
- N° 16 pour une surface de sept ares quarante-cinq centiares.
- N° 17 pour une surface de six ares vingt-sept centiares.
- N° 18 pour une surface de cinq ares cinquante centiares.
- N° 19 pour une surface de huit ares nonante-deux centiares.
- N° 20 pour une surface de sept ares trente-et-un centiares.
- Lot n° 21 pour une superficie totale de nonante ares et éventuellement affecté à la construction de villas à appartements, indépendantes.
- Lot n° 22 pour une superficie totale de un are septante-huit centiares et affecté au passage en direction de la parcelle 655A.
- Lots n°s 23 et 24 pour une superficie totale de quarante centiares et affectés à l'usage du lot 1 du lotissement Della Faille autorisé le vingt-et-un juillet mil neuf cent septante et faisant l'objet d'une demande de modification introduite en décembre mil neuf cent septante-cinq.

Troisième et dernier
feuillet.

802
L
4

A l'effet de division ci-dessus, le lotisseur a fait dresser par Monsieur Jean Marchal, géomètre E.I. 31, route de St-Hubert à Rochefort, un plan dont question ci-dessus, en date du vingt-six mars mil neuf cent septante-six.

ARTICLE V - MODIFICATIONS DE LA DIVISION

Le lotisseur se réserve le droit d'apporter aux plans ci-annexés et visés ci-dessus, toutes modifications qu'il jugera utiles pour autant que ces modifications n'affectent en rien les limites des lots déjà vendus.

Les acquéreurs de lots donnent mandat au lotisseur et ce jusqu'à l'achèvement des ventes, de pour eux et en leur nom, intervenir et stipuler à tous actes devant constater les éventuelles modifications dont question ci-dessus.

ARTICLE VI - CONDITIONS DE VENTE

Les ventes auront lieu sous les conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et notamment sans celles suivantes que les acquéreurs seront tenus de respecter et d'accomplir ponctuellement sous peine de résolution de la vente et de dommages-intérêts.

1) Les différents lots sont vendus suivant les divisions opérées ci-avant, sous réserve des modifications éventuelles apportées à déterminer dans l'acte de vente à intervenir.

2) Les acquéreurs seront propriétaires des lots acquis par eux par le seul fait de la vente.

Ils en auront la jouissance et seront redevables des charges à dater du jour fixé dans les conditions du contrat de vente.

3) L'acquéreur pourra avant le paiement total du prix convenu et l'accomplissement de toutes les obligations auxquelles il serait tenu, affecter en hypothèque tout ou partie des biens acquis par lui en garantie et à la sûreté d'une opération de prêt ou d'ouverture de crédit, mais seulement aux conditions suivantes :

a) les fonds provenant de l'opération devront en tout premier lieu être affectés au paiement intégral du prix ou du solde restant dû au vendeur auquel il aura donné délégation.

b) Le montant de la somme empruntée devra être suffisant pour couvrir le paiement intégral du prix ou le solde restant dû au vendeur. Sous ces conditions, le vendeur consentira à renoncer à son privilège, à son inscription prise d'office et à l'action résolutoire.

4) Les acquéreurs supporteront toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues et discontinues, conventionnelles ou légales, et de celles actives, qui pourraient exister sur le fond qu'ils achètent, le tout à leurs risques et périls, sans recours contre le lotisseur.

ARTICLE VII - DISPOSITIONS GENERALES

1) Le refus d'autorisation de bâtir ne pourra être invoqué contre le lotisseur pour obtenir la résolution de la vente.

2) Tous les acquéreurs de lots renoncent pour une période de dix ans, au profit du lotisseur, et en compensation des investissements faits par lui dans le lotissement, à toutes ristournes leur accordées par les sociétés et administrations d'eau et d'électricité, et donnent par les présentes, délégation audit lotisseur.

3) Les acquéreurs autorisent par les présentes toutes sociétés ou administrations compétentes à effectuer les réparations, modifications ou prolongations nécessaires aux lignes électriques, aux canalisations d'eau et d'égouttage qui traversent leur lot, à charge pour ces sociétés ou administrations, de supporter les dommages-intérêts pour les dégradations causées à leur bien.

ARTICLE VIII - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

GENRE DE CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT - PLANTATIONS CLOTURES

a) CONSTRUCTIONS

1) Définition

Les constructions devront obligatoirement s'implanter dans la zone de construction définie ci-avant et ne pourront la dépasser tant en profondeur qu'en largeur, les terrasses couvertes ou non, les balcons, et seront inclus dans cette zone.

Il ne pourra être édifié qu'une seule habitation par parcelle. Les propriétaires de deux lots voisins

Les constructions du type "bungalow" ou comportant un étage sur rez-de-chaussée seront couvertes par une toiture de forme traditionnelle. Un étage mansardé, inscrit dans le volume de la toiture pourra éventuellement être admis.

Les garages éventuels seront, soit incorporés dans le volume de la construction, au niveau du rez-de-chaussée, soit établis dans le sous-sol. La rampe d'accès au garage ne pourra excéder 10%. S'ils font l'objet d'une construction séparée de la maison, ils seront traités dans un même caractère architectural et en même matériaux.

La construction de porcherie, poulailler, clapier ou autres annexes peut être interdite suivant le cas d'espèce.

En outre, les prescriptions ne sont pas d'application pour le lot numéro 21 pour lequel un permis de bâtir trois villas à appartements a été délivré et approuvé par le lotisseur. Renvoi approuvé.

pourront bâtir deux maisons jumelées pour autant qu'elles soient construites simultanément. Renvoi approuvé.

2) Partie architectural

Les prescriptions ci-après sont, soit extraites, soit inspirées de l'ouvrage de Monsieur Jean François, Ingénieur-architecte, intitulé " PAYSAGE & ARCHITECTURE " (Condroz-Ardenne) publié par les éditions Arts et Technique à Bruxelles, dans les cahiers d'urbanisme, n° 40 et 41.

Chaque construction se présentera d'un seul tenant bloc unique ou avec ailes, de forme extérieure aussi simple et basse que possible, sans avant-corps, loggia, auvent, saillie quelconque non justifiée, sous aucune des faces, le bâtiment ne pourra paraître ni maigre, ni élancé, tout volume mineur éventuel sera homologué du volume principal.

Toutes les faces de la construction seront traitées " en façade " sans qu'aucune ne soit sacrifiée par rapport aux autres, elles pourront être traitées soit de façon analogue au point de vue des matériaux, des baies, des couleurs, soit de façon différente pour certaines d'entre elles, si l'hétérogénéité se justifie par une fonction ou une structure et à condition que les valeurs plastiques des faces restent équilibrées entre elles.

Chaque face en particulier devra, être aussi calme et homogène que possible, l'hétérogénéité éventuelle pouvant se justifier que de la manière indiquée ci-dessus.

Les matériaux des maçonneries d'élévation seront soit des briques, soit des pierres naturelles soit des moellons de la région posées en s'inspirant des maçonneries locales anciennes. Les environs de Rochefort possèdent d'assez bons exemples d'architecture typique en pierres pour inspirer les acquéreurs du présent lotissement, soit des briques de campagne apparentes ou recouvertes d'une couche de peinture de ton neutre à choisir dans la gamme blanc, ivoire, gris clair ou gris foncé.

Les toitures seront à deux ou plusieurs versants et faitage traditionnel. Elles auront des pentes comprises entre 25° & 45° sur l'horizontale et seront revêtues, soit d'ardoises naturelles, soit d'ardoises en asbeste-ciment de tonalité " ardoise naturelle " (Eternit).

Le débordement des versants et des corniches sur le nu des parements de façades ne pourra excéder 0,50m.

Les toitures en plate-forme où pentes inversées avec égoût intérieur ainsi que les tuiles brillantes ou vernissées sont interdites.

Les baies d'étage sous combles seront traitées en luernes de telles dimensions que la valeur relative et l'unité de la toiture restent intactes. Le niveau de la rive supérieure du toit des lucarnes restera franchement et largement en dessous du niveau du faîtage de la toiture.

Toutes les couleurs, qu'elles soient propres aux matériaux apparents mis en oeuvre ou qu'elles se rapportent aux enduits, crépis, peinture seront neutres et calmes et éviteront toute polychromie excessive.

Les accords seront recherchés dans l'harmonie plutôt que dans les contrastes.

Pour les rives et corniches, la peinture sera choisie soit dans le ton de la couverture du toit, soit dans une teinte voisine du toit ou des murs.

Les rampes d'accès à aménager dans la zone de recul seront bordées par des talus gazonnés ou aménagés en jardin comme dit à l'article suivant. Elles auront une pente de 5% maximum vers la voirie sur la profondeur de la zone de recul et à partir de cette limite pourront s'établir avec une pente maximum de 10% prévue ci-devant.

b) Aménagement et plantations

Les allées sentiers d'accès et de contournement de la bâtisse d'habitation seront aménagés en dallages, graviers et gravillons.

La zone de recul et les zones latérales seront aménagées en pelouses unies, garnies ou non de petits massifs fleuris et plantées de petits arbustes décoratifs. Les rocailles d'ornementation ne pourront être maçonnées.

La plantation d'arbres à haute tige ou de rideaux de verdure ne pourra s'effectuer qu'à conditions qu'elle n'porte aucun préjudice aux immeubles voisins et soit conforme aux dispositions du code rural.

Dans chaque parcelle, l'acquéreur plantera des arbres ou arbustes.

L'emplacement de ces arbres ainsi que leurs essences et caractéristiques seront mentionnées au plan de construction dressé pour la demande d'autorisation de bâtir. Cette plantation s'effectuera dans les douze mois de l'achèvement de la construction de la bâtisse.

Dans chaque parcelle, un jardin potager est autorisé sous condition que sa surface soit réduite par rapport à celle du lot, il devra être entouré d'arbres ou d'arbustes à feuilles persistantes de manière à ne pas influencer d'une façon disgracieuse sur les aspects de la parcelle même en vue plongeante depuis les immeubles des lots voisins.

c) Clôtures

Les lots seront clôturés tant à l'alignement de la voirie qu'à leurs limites communes; les clôtures seront posées à la limite même des propriétés.

Les acquéreurs devront dans les trois mois de la fin de la construction clôturer la parcelle dont ils deviennent propriétaires. Pendant la période précédant la construction, le lot ne peut être utilisé comme dépôt de matériaux, emplacement de caravane etc.. seuls sont autorisés le paturage de bestiaux, l'établissement de haies, jardins, plantations. La clôture sera constituée par un treillis de bonne qualité (à déterminer) soutenu par des piquets en fer ou en bois. Les clôtures en éléments de béton, de même que toute clôture précaire, sont formellement interdites.

Les clôtures érigées à la limite séparative comme des lots seront mitoyennes. Le propriétaire du lot qui le premier l'aura érigée pourra exiger des propriétaires voisins le remboursement de la moitié des frais exposés à cet effet. Les acquéreurs renoncent à se prévaloir des articles 656 du code civil et 34 du code rural.

Il est souhaitable que la clôture en treillis à front de voirie soit doublée par une haie vive ou remplacée par un petit muret en maçonnerie de moellons de la région ou en briques de campagne, en harmonie avec l'habitation et n'excédant pas 0,60m de hauteur. Des pilastres de 1,25m maximum au-dessus du sol pourront être construits pour soutenir les barrières, portillons, grillages ou balustrades lesquels ne pourront dépasser le niveau de la tête des pilastres.

Si la clôture à front de la voirie est réalisée en dur, elle pourra être doublée d'une haie vive d'essence identique à celle clôturant les limites mitoyennes, plantées à 0,50m de distance du muret et à l'intérieur de la parcelle.

Si une clôture en maçonnerie est prévue au lieu de treillis doublé par une haie, elle sera érigée en même temps que la construction d'habitation ou au plus tard dans un délai de douze mois, courant après la fin du gros oeuvre.

Les clôtures mitoyennes entre les parcelles du lotissement seront garnies de plantes de laurier, thuya, aubépine, taxus, baccata, ou autre essence à déterminer. Elles pourront être interrompues ou remplacées par des massifs d'arbustes cadrant avec l'ensemble du site.

Si une haie est plantée en mitoyenneté, les deux propriétaires concernés s'entendront entre eux pour l'essence à choisir et son entretien. Les clôtures longeant les riverains qui entourent le lotissement seront soumises aux règles du code rural; la hauteur maximum autorisée est de 1,25m.

Enregistré à Rochefort, 1^{er} Bureau
le 10 août 1900
vol 61 F. 51 C. 9
Rég. pour tout impôt
225 fr.
Le Receveur.
(PRAIL)

Les prescriptions particulières ci-dessus sont à stricte application pour les propriétaires actuels et futurs des lots 1 à 20 à l'effet de sauvegarder l'esthétique générale de l'ensemble du lotissement et à conserver au lotissement un caractère résidentiel.

ARTICLE IX

Opposabilité aux tiers

Le présent acte est, pour son opposabilité aux tiers, soumis à la formalité de la transcription au bureau des hypothèques compétent.

ARTICLE X

Frais

Les frais du présent acte sont à charge des acquéreurs à raison de un/trente-sixième par lot acquis.

ARTICLE XI

Dispense d'inscription

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

ARTICLE XII

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte, le lotisseur fait élection de domicile en sa demeure sise à Hameau-Blanc-Rochefort.

ARTICLE XIII

DISPOSITION TRANSITOIRE

En vue de la création de l'accès principal du lotissement, doit intervenir entre le lotisseur et la commune de Rochefort, un échange de biens immobiliers pour lequel un accord de principe a été donné.

Aux termes de cet échange, la commune de Rochefort cédera au lotisseur contre des biens personnels de ce dernier :

- la superficie située dans le prolongement du chemin principal du lotissement et comprise entre la limite du bien loti et le chemin existant, superficie qui sera affectée audit chemin de lotissement
- une superficie de terrain située à la pointe Est du lotissement et qui sera acquise au lotissement dans son lot n° 7.

Il est entendu que la division et les plans actés dans les présentes ont été opérés en fonction de la situation qui résultera de cet échange.

Les acquéreurs de lots donnent par les présentes mandat au lotisseur de pour eux et en leur nom, intervenir et stipuler à tous actes relatifs audit échange.

DONT ACTE.

Fait et passé à Rochefort, en l'étude.

Lecture faite, le lotisseur a signé avec Nous, Notaire.

C^{te} Edouard Faillat de Lamoignon

[Signature]

Transcrit
inscrit
radié

au bureau des hypothèques à

Dinant

le 17/11 92 vol. 8212 no 20
Droits perçus 2089 Fr.

plan classé sous le n° 509.