

## VILLE DE NIVELLES

### Lotissement " LES HEURES CLAIRES " Chaussée de Bruxelles - Nivelles CAHIER GENERAL DES CHARGES POUR LA VENTE DES TERRAINS

#### GENERALITES :

##### Article 1 - Obligations générales :

Les terrains sont vendus sous la condition expresse d'y ériger des constructions conformément aux dispositions des règlements communaux et provinciaux en vigueur à Nivelles ; conformément aux prescriptions du présent Cahier Général des Charges et aux clauses spéciales insérées dans l'acte de vente.

##### Article 2 - Continuité des obligations :

Le ou les acquéreurs, leurs successeurs et ayant-cause, les possesseurs et détenteurs successifs à quelque titre que ce soit, sont tenus solidairement et indivisiblement aux obligations de l'article premier dans les délais fixés et sous peine des pénalités prévues. Ils sont tenus en général au respect de toutes les clauses et conditions de la vente, par le seul fait de la transcription hypothécaire du présent Cahier Général des Charges et de l'acte de vente. Les vendeurs auront recours contre eux, sans que l'on puisse leur opposer la novation.

##### Article 3 - Réunion de lots :

En ce qui concerne les conditions de bâtisse, la réunion éventuelle de lots est sans influence, ces conditions restant applicables à chacun des lots tels qu'ils ont été primitivement tracés aux plans.

##### Article 4 - Etablissement du prix :

Le prix global des lots est fixé par parcelle d'après le plan des lots dressés par le géomètre.

##### Article 5 - Paiements :

Les acquéreurs sont tenus de payer intégralement le prix d'acquisition lors de la passation de l'acte devant Notaire. Ils doivent, en outre, payer au comptant tous les frais, droits et honoraires généralement quelconques afférents à la vente.

##### Article 6 - Contributions :

Les contributions, taxes et impositions de toute nature à charge des biens vendus sont à payer par l'acquéreur à partir du jour de la vente, conformément aux règlements en vigueur.

##### Article 7 - Modifications :

Il est interdit à l'acquéreur et à ses ayant-cause, sans une autorisation formelle et préalable des vendeurs, de modifier le lotissement de la parcelle vendue, soit en la divisant pour y construire deux ou plusieurs maisons, soit en l'amputant pour en revendre une partie, soit en modifiant les limites entre deux parcelles contiguës lui appartenant.

##### Article 8 - Aliénation :

Dans tous les cas d'aliénation à un tiers, l'acquéreur est tenu d'imposer, au profit des vendeurs, dans l'acte, l'accomplissement en ses lieu et place des obligations stipulées au présent Cahier des Charges, sans qu'il puisse en résulter aucune novation.

Le propriétaire est tenu d'aviser les vendeurs, préalablement à la revente. Au titre de propriété devra rester annexé un exemplaire du présent Cahier des Charges.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES.

Article 9 - Zone résidentielle :

Les prescriptions urbanistiques suivantes sont applicables dans la zone résidentielle du lotissement. Cette zone comprend tous les lots, sauf certains de ceux situés à front de la chaussée de Bruxelles et qui peuvent seuls recevoir une affectation commerciale.

Article 10 - Commerces et magasins :

Il est expressément stipulé qu'aucun commerce, aucun magasin, ni aucune industrie ne peuvent être admis dans la zone résidentielle. Aucun établissement classé n'y sera toléré, exception étant faite pour les installations spéciales inhérentes à l'occupation des immeubles : ascenseurs, monte-charge et dépôts de combustibles liquides pour chauffage central domestique, etc...

Article 11 - Implantation :

Les bâtisses seront implantées dans le gabarit rectangulaire tel qu'il est indiqué au plan d'aménagement. Ce gabarit délimite la superficie maximum où il est permis de construire un immeuble, ainsi que l'emplacement réservé aux constructions annexes ( garages ).

Article 12 - Hauteurs des bâtiments :

Les hauteurs sous corniches principales des bâtiments seront comprises entre 4 m. et 6 m., ces hauteurs étant mesurées par rapport au niveau du trottoir au milieu de la largeur du lot considéré. De même la hauteur du faite de toiture ne pourra être supérieure à 13 m.

Article 13 - Toitures :

Les toitures devront avoir des versants principaux d'une inclinaison de 40° au moins avec l'horizontale; l'étage ou le rez-de-chaussée pourra être surmonté d'une toiture à la " Mansard " ou être couronné de combles présentant des pignons à caractère architectural. La hauteur sous corniche des garages annexes ne pourra dépasser 2,60 m.

Article 14 - Arrière-bâtiments :

Les arrière-bâtiments sont totalement proscrits, à l'exception des garages dont il est question à l'article 11. Dans les cours et jardins ne seront tolérés que les constructions telles que poulaillers ou pigeonniers faisant corps avec les garages et inscrits dans le gabarit imparti à ceux-ci.

Article 15 - Plantations :

Les zones de recul à l'avant de l'alignement des immeubles seront aménagées en jardinets présentant en arbustes, corbeilles de fleurs ou pelouses, une surface au moins égale au 2/5e de la surface intégrale de la zone. Les jardinets devront être parfaitement entretenus en tout temps. Les plantations à hautes tiges sont interdites. Le sol de la zone de recul doit être dressé de manière à présenter une rampe régulière qui ne peut dépasser 5 cm. par m.

Article 16 - Avant-corps et terrasses, seuils :

Il pourra être construit des avant-corps et terrasses en façade principale s'étendant au maximum sur les 2/3 de la largeur de la façade et d'une saillie maximum de 60 cm. en avant de l'alignement des immeubles. Latéralement ces avant-corps et terrasses devront rester à 60 cm. de mitoyenneté. Les avant-corps pourront s'étendre en hauteur jusque sous les corniches principales. En façade latérale, les avant-corps devront être continus dans le gabarit d'implantation indiqué au plan. Les terrasses non couvertes pourront s'étendre à 1 m. au delà de ce gabarit. Les portes et entrées cochères des bâtiments ne pourront avoir leur seuil à plus de 1,10 m. au-dessus du niveau du trottoir.

Article 17 - Clôtures:

Les clôtures en façade à rue et mitoyennes entre les lots devront être des haies vives en *lingustrum vert*. Ces haies ne pourront dépasser la hauteur de 1,05 m. sur la profondeur de la zone de recul, ni dépasser la hauteur de 2 m. pour les haies mitoyennes.

Article 18 - Trottoirs:

Les trottoirs devant être réalisés par les propriétaires au fur et à mesure de l'érection des bâtisses, seront tous d'un type uniforme en dalles de béton comprimé de 30 cm. de côté et 5 cm. d'épaisseur, posées au mortier de ciment à joints alternants sur une fondation de sable, avec une pente de 3 cm. par m. vers les bordures des trottoirs existants.

Article 19 - Mitoyennetés:

Les bâtisseurs sont tenus de construire à leurs frais les murs mitoyens à établir sur la limite séparative des lots.

Article 20 - Matériaux:

Les matériaux à utiliser dans toutes les faces vues seront pour les soubassements, plinthes, seuils d'entrée, appuis de fenêtre, escaliers, garde-corps, etc... de la pierre naturelle (grès, pierre bleue, pierre blanche, granit, etc...) ou des revêtements de haute cuisson présentant toutes garanties de résistance contre les effets destructeurs des intempéries; pour toutes les façades des briques de première qualité et de tons choisis dans la gamme des matériaux naturels, de façon à éviter toute opposition criarde dans les bâtisses mêmes ou d'une bâtisse à l'autre.

Les façades postérieures des habitations jointives pourront être enduites.

Les façades postérieures et latérales des villas isolées et jumelées, ainsi que la façade latérale des villas avec façade latérale, seront traitées dans le même style que la façade à rue et avec des matériaux dont la tonalité et la nature s'harmonisent à celles des matériaux mis en oeuvre dans la façade vers rue.

Les parties des cheminées dépassant les toitures devront être construites avec les mêmes briques que celles utilisées pour les façades; les cheminées auront des couvertures en pierre naturelle, grès de haute cuisson ou béton armé. Les mitrons en poterie ou en grès ne seront pas admis. Les toitures pourront être réalisées, soit en tuiles, soit en ardoises.

Article 21 - Immeubles contigus:

Pour ce qui concerne les villas jumelées et les séries de trois ou quatre immeubles, les bâtisses devront à tous points de vue (matériaux pleins et vides, saillies, couleurs, toitures, etc...) être en harmonie entre elles. Les bâtisseurs d'un groupe de villas devront combiner leurs bâtisses de façon qu'elles s'adaptent parfaitement en hauteur et comme aspect aux constructions déjà existantes de manière à former un ensemble parfait.

Article 22 - Servitudes.

L'ensemble de toutes les clauses et conditions ainsi arrêtées constitue sur la parcelle vendue une servitude d'urbanisme au profit du fonds de la voirie adjacente.

Signé "Le Variateur"  
Mirelles le 20 décembre 1958.



*[Handwritten signatures and names]*  
Suchermann  
Jermann  
Luyten  
Luyten  
Luyten

ENREGISTRÉ PAR LE RECEVEUR SOUSSIGNÉ A  
NIVELLES A. C. & SS<sup>ONS</sup> le huit<sup>ois</sup>  
décembre 1958 VOL 72 Fol. 86 C 11  
trois ROLÉ sans RENVOI REÇU.

40. Quarante francs.

*Doedelme*