

15 Servitudes – Mitoyennetés

Le bien est vendu avec :

- toutes ses mitoyennetés ;
- et toutes ses servitudes.

L'acte de base précité contient les servitudes ou conditions spéciales suivantes :

« Servitudes

1.- La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires-gaz-électricité-téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

2.- Il est rappelé les conditions spéciales reprises à l'acte du 19 janvier 2012 étant la vente par Madame Brisbois prénommée d'un gîte adjacent au bien présentement divisé, reçu par le notaire soussigné, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le 27 janvier suivant sous la formalité 45-T-27/01/2012-01521, lequel acte stipule ce qui suit :

« Le vendeur déclare que son titre de propriété dont question à l'origine de propriété ne mentionne aucune servitude.

Les parties déclarent néanmoins qu'en raison de la division cadastrale à établir et dont question ci-dessous, il y a lieu de mentionner :

- En ce qui concerne la pièce d'entrée du gîte ;

le vendeur déclare que la partie avant du rez-de-chaussée du bien vendu est un espace réservé à la réparation du pertuis sis sous le gîte. Il est donc précisé que cet espace ne pourra nullement être aménagé et devra resté accessible.

- En ce qui concerne l'accès au jardin :

Il est constitué à titre gratuit et perpétuel au profit du lot présentement vendu et à charge de la propriété restant appartenir au vendeur, une servitude de passage mais exclusivement à des fins d'accès au jardin repris sur le plan du géomètre J.M Jaumotte daté du 10 novembre 2011 et dont question ci-dessus.

Cette servitude s'exercera sur le chemin le plus court entre la voie publique et le jardin.

Cette servitude doit impérativement s'exercer en bon père de famille.

Sauf détérioration imputée au propriétaire du fonds dominant, les frais d'entretien, de réparation et d'amélioration de ce chemin d'accès restent à charge du propriétaire du fonds servant.

- En ce qui concerne la station d'épuration :

Le vendeur déclare qu'une station d'épuration (reprise au plan dont question ci-dessus) dessert le bien vendu ainsi que les deux autres gîtes et l'appartement restant appartenir au vendeur. Les frais d'entretien et de réparation de la dite centrale seront à charge des propriétaires des lots desservis par ladite station, chacun à concurrence d'un quart.

Le vendeur déclare que la station d'épuration et les canalisations se trouvent sous le jardin vendu et que par conséquent, il est constitué une servitude d'emprise en sous-sol en faveur des lots desservis par la dite station.

Le fonds supérieur sera frappé au profit du fonds inférieur d'une servitude d'accès et de passage qui s'exercera de façon que les propriétaires des lots desservis par la station d'épuration puisse avoir, chaque fois qu'il en est besoin, accès aux conduites par le fonds servant pour la visite et l'entretien de l'ouvrage, ainsi que le droit de la surveiller et de l'entretenir par la surface si nécessaire. Si dans l'exercice de cet entretien, il est occasionné au propriétaire de la surface un préjudice, les frais de remise en état seront à charge de chacun des propriétaires de lots desservis par la station, chacun à concurrence d'une somme égale.

Le propriétaire du fonds supérieur renonce au droit de bâtir et de planter des arbres à moins d'un mètre cinquante centimètres de part et d'autre des installations souterraines. Il est formellement stipulé qu'il ne pourra modifier la surface du sol au dessus de l'emprise.

- En ce qui concerne l'évacuation d'eau du toit :

Il est également constitué à titre gratuit et perpétuel au profit de l'immeuble vendu et à charge du bien restant appartenir au vendeur une servitude d'évacuation des eaux pluviales via la gouttière reprise au plan susmentionné.

Les frais de réparation et d'entretien de cette gouttière seront à la charge exclusive du propriétaire du lot vendu.

- En ce qui concerne l'accès au local technique :

Il est constitué à titre gratuit et perpétuel au profit du vendeur ou de tout autre propriétaires des deux derniers gîtes et de l'appartement, une servitude de passage, par le chemin le plus court, pour accéder au local technique comprenant les compteurs d'eau des 3 gîtes et les compteurs d'électricité des 3 gîtes et de l'appartement.

Le propriétaire du fonds servant veillera à laisser accessible les dits compteurs. Néanmoins, les propriétaires des 3 gîtes et de l'appartement veilleront à garder fermé l'accès au local technique.

Tous les frais apportés au local technique, outre les frais relatifs aux installations d'eau et d'électricité qui se partageront par parts égales entre les propriétaires concernés, restent à charge du propriétaire du fonds servant.

Il est entendu qu'à l'exception de la servitude de passage, les propriétaires des 3 gîtes et de l'appartement ne pourront pas utiliser le local technique et qu'ils ne pourront rien y déposer ou y stocker.

- *En ce qui concerne l'éclairage extérieur,*

Les parties déclarent qu'actuellement l'interrupteur allumant les spots sis sur les façades du bien vendu (et se trouvant dans le local technique) allume également des spots relatifs aux deux autres gîtes.

Le vendeur déclare qu'il effectuera, à ses frais, dans un délai de 6 semaines à compter de ce jour, la modification électrique nécessaire à désolidariser les spots extérieurs relatifs au bien vendu et les spots extérieurs relatifs aux deux autres gîtes.

- *En ce qui concerne les servitudes de vues,*

Dans le but d'assurer aux deux immeubles des avantages d'air et de lumière par dérogation expresse aux dispositions des articles 677 et suivants du Code civil, ils conviennent à titre de servitudes réciproques pour le bien vendu et le bien restant appartenir au vendeur ce qui suit :

1) dans la façade arrière du bien vendu, tant au rez-de-chaussée qu'au premier étage, il existe une fenêtre ouvrante.

En ce qui concerne la fenêtre du rez-de-chaussée se situant entre la salle de bains du bien vendu et le garage du bien restant appartenir au vendeur, les parties conviennent que cette dernière devra toujours être munie de verre opaque.

2) dans la façade est (à droite du bien en regardant de la rue) du bien vendu, tant au rez-de-chaussée qu'au premier étage, il existe une fenêtre ouvrante.

Il est constitué à titre gratuit et perpétuel les servitudes de vues mentionnées ci-dessus et reprises au plan susmentionné du géomètre sous F1, F2, F3 et F4.

Tout acquéreur du bien présentement vendu sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant desdites stipulations, sans recours contre lui et ce pour autant qu'elles soient encore d'application. »

3. Il est constitué à titre gratuit et perpétuel une servitude de vue, reprise comme F5 au plan ci-annexé, relative à la fenêtre du premier étage du lot 2 donnant sur le jardin arrière lequel restera lié au lot 1.

Tout acquéreur du bien présentement vendu sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant desdites stipulations, sans recours contre lui et ce pour autant qu'elles soient encore d'application.

Le comparant déclare qu'en ce qui concerne l'éclairage extérieur, la modification électrique a été effectuée."

Le vendeur déclare en outre qu'il n'a pas octroyé de servitudes ou de conditions spéciales.

Le vendeur n'est pas responsable des servitudes qu'il ignore.

L'acquéreur devra respecter les servitudes et conditions spéciales existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit.

16 Superficie du bien

La superficie reprise dans la description du bien n'est pas garantie par le vendeur.

Toute différence avec la superficie réelle, même si elle est supérieure ou inférieure à 5%, en plus ou en moins pour l'acquéreur, ne modifie pas le prix.