

« SERVITUDES- CONDITIONS SPECIALES

Dans l'acte reçu par les Notaires Axel CHARPENTIER à Sombreffe et Henri LOGE à Namur le vingt-cinq novembre mil neuf cent nonante-six, étant le titre de propriété des vendeurs, il est stipulé :

« CONDITIONS SPECIALES

L'acte du notaire Philippe Ravet du cinq septembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf dont question dans l'origine de propriété stipule ce qui suit, ici littéralement retranscrit :

1. Le bien restant appartenir au vendeur est grevé d'une servitude de passage, au profit du bien vendu.

2. Le bien restant au vendeur est grevé d'une servitude de passage, dans un passage couvert, au profit du bien vendu.

Cette servitude prendra fin lorsque le bien grevé de servitude ne sera plus la propriété du vendeur aux présentes.

L'assiette de ces deux servitudes est figurée au plan, respectivement sous liseré bleu pour la première et sous hachuré bleu pour la seconde.

Ces passages devront toujours rester libres de toutes entraves mais pourront desservir d'autres parties de la propriété (comme il sera notamment d'ailleurs dit ci-après).

L'accès à la voirie publique devra toujours être assuré avec tous véhicules.

Comme il se voit également au plan et ainsi qu'il sera d'ailleurs rappelé ci-après, un triangle de quarante-trois centiares trente-cinq décimilliaires dans le bien vendu est grevé d'une servitude de passage au profit de la parcelle voisine vendue à Monsieur *.

En outre et dans la mesure où la disposition des lieux le permettrait, toute la partie non bâtie du bien présentement vendu, dénommée « rampe d'accès » pourrait desservir toutes autres parties de la propriété des vendeurs et est donc grevée de toutes les servitudes nécessaires.

L'entretien de toutes les parties à usage commun devront être assuré par leurs utilisateurs proportionnellement à la surface occupée par chacun d'eux.

3. Les baies qui garnissent le bien vendu et qui donnent sur le 1^e bien restant au vendeur pourront continuer à subsister comme au jour de la vente à titre de servitude. Il en sera de même des surplombs s'éléments constructifs d'un bien sur l'autre.

Les baies qui garnissent le mur intérieur 3-13 (lire 9 à 213) seront toutefois bouchées par l'acquéreur aux présentes dans un délai de six mois à compter de l'acte de vente à l'exception de la baie permettant l'usage de la servitude momentanée (cfr. point 2 ci-dessus) qui sera obturée lorsque la servitude prendra fin.

4. Les eaux de toiture et de toutes natures tant du bien vendu que du bien restant au vendeur pourront continuer à s'écouler comme au jour de la vente et les tronçons communs des réseaux de collecte seront entretenus et réparés aux frais communs des propriétaires des fonds desservis.

5. Les canalisations qui transitent par le bien restant au vendeur et qui assurent l'alimentation du bien en eau de ville et en électricité, téléphone et autres, pourront continuer à subsister comme au jour de la vente, à titre de servitude grevant le bien du vendeur aux présentes.

Il est concédé, sur le bien vendu, au profit d'une partie du bien restant appartenir au vendeur, au niveau rez-de-chaussée, une servitude de passage. Cette servitude est située au plan ci-joint quant à sa situation et dimensions, elle y est reprise sous teinte rouge. Cette servitude est concédée au profit de la partie du bien restant appartenir au vendeur qui est la partie de cave dont la porte donne sur la surface liserée en rouge.

En outre dans l'acte reçu par Maître Ledoux 1^{er} vingt-quatre avril mil neuf cent quatre-vingt-neuf, contenant vente par Monsieur et Madame * d'une partie de leur propriété voisine du bien ici vendu, à Monsieur *, il se lit notamment ce suit ici reproduit à titre d'information et pour autant que le bien ici vendu soit concerné SERVITUDES

Et à l'instant, la partie venderesse, Monsieur * déclare par les présentes constituer une SERVITUDE DE PASSAGE au profit du fond vendu à Monsieur *, fond qui, sans constitution de servitude, est enclavé et n'a sur la voie publique aucune issue.

Afin de prévenir toutes difficultés, la partie venderesse a déclaré constituer une servitude de passage au profit du fond vendu à Monsieur *.

L'assiette de cette servitude est figurée sous teinte rose et sous teinte jaune et sous lettres « ABCD » et « AEG » au plan dressé par le géomètre Dewinter, susdit, le sept septembre mil neuf cent quatre-vingt-huit lequel plan demeura ci-annexé.

La partie venderesse s'engage, en son nom et en celui de ses ayants-cause à tous titres, à laisser le libre passage donnant accès au bien vendu à Monsieur *.

Cette servitude devra toujours être libre de toutes entraves. Cette servitude existe au profit du fond vendu.

L'assiette de la servitude figurée sous teinte rose a une contenance deux ares quatre vingt un centiares quarante-six décimilliaires, tandis que celle sous teinte jaune a une contenance de quarante-trois centiares trente-cinq décimilliaires.

Au plan dont question ci-avant, est en outre figurée une parcelle de terrain sous teinte bleue, d'une contenance de douze centiares cinquante décimilliaires, étant partie de la parcelle cadastrée section * numéro *, appartenant à *. Au sujet de cette parcelle de terrain, il a été convenu que *, en accord avec *, pourrait passer sur cette bande de terrain pour avoir accès à la rampe d'accès figurée en jaune et, par après, au bien lui appartenant.

Actuellement, * sont dans l'impossibilité d'intervenir aux présentes. Toutefois, un courrier adressé au Notaire soussigné, qui demeurera au dossier des présentes, * ont marqué leur accord sur la constitution de servitude telle que figurée au plan dont-question ci-avant, pour la partie leur appartenant, la dite servitude bénéficiant exclusivement au fond appartenant à *.

En outre, * s'engage à aménager, à ses frais exclusifs, l'accès à sa propriété au départ des lettres figurées sous « AHF » au plan dont question ci-avant.

Cet aménagement s'effectuera au moyen de matériaux durs et * établira des clôtures en points « F » et « H ».

L'entretien et la réparation éventuelle, tant du terrain que des clôtures figurées sous points « AHF » e feront aux frais exclusifs de *.

Par contre, l'aménagement, l'entretien et la réparation éventuelle des fonds figurés sous teinte rose et jaune au plan dont question ci-avant, se feront aux frais exclusifs de *.

*s'engage en outre à ce que l'aménagement du passage qu'il effectuera sur la propriété de * nuise pas à la propriété de * et soit toujours maintenu dans un état de propriété.

De la correspondance échangée avec * et le notaire soussigné, il résulte en outre que * ratifieront la constitution de servitude par acte authentique ultérieurement.

La constitution de servitude de passage de douze centiares cinquante-deux décimilliaires consentie sur le terrain appartenant à * a fait l'objet d'un courrier adressé au Bureau Economique de la Province de Namur. Ledit Bureau Economique de la Province de Namur, dans un courrier daté du huit décembre dernier, a signalé au notaire soussigné que le bureau ne voyait pas d'objection à constitution de la servitude.

Les acquéreurs déclarent avoir connaissance des conditions spéciales annexes au procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre Pierre Philippe, dont question ci-avant, pour en avoir reçu copie et s'engagent et à les respecter et à les faire valoir en cas de mutation totale ou partielle, des biens, faisant l'objet de la présente vente.

Audit plan annexé à l'acte reçu par les Notaires Axel CHARPENTIER à Sombreffe et Henri LOGE à Namur le vingt-cinq novembre mil neuf cent nonante-six, il est stipulé

« TAMINES – Rue Pré des Haz, 7

CONDITIONS SPECIALES

Conditions dictées au Géomètre par les parties

A. Rappel des conditions spéciales et des actes antérieurs

Notamment

Acte des Notaires RAVET et GANTY, du 5 septembre 1989, portant vente * à *.

B. Du fait de la présente division :

I. Conditions spéciales régissant la situation de surplomb créé par la présente division

(Les lots vendus sont limités au rez-de-chaussée, avec accès par la servitude située le long du côté ouest du bâtiment. Les étages restent la propriété exclusive du vendeur).

1.a. Il est expressément convenu que les biens en cause ne sont pas placés sous le régime de la copropriété forcée, mais que la situation de surplomb est régie par les conditions spéciales ci-dessous.

1.b. Les acquéreurs des lots en cause devront supporter à l'étage la présence du bien restant actuellement appartenir au vendeur aux présentes, et réciproquement.

1.c. Les murs, colonnes, toitures et autres éléments constructifs qui se trouvent au-dessus du radier séparatif être le niveau du rez-de-chaussée et le niveau du premier étage sont la propriété privative et exclusive du vendeur aux présentes et de ses successeurs. Ils en supporteront seuls les charges et les frais de toutes natures, en ce compris les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction.

1.d. Les acquéreurs des lots ne pourront apporter à leur bien aucune modification susceptible de nuire à la stabilité et à la solidité de l'immeuble.

1.e. Le radier séparatif, les murs et les colonnes au niveau du rez-de-chaussée seront entretenus, réparés et reconstruits à charge et à frais communs des propriétaires des parties contigües, pour autant que ces interventions soient nécessaires pour que ces éléments gardent leur caractère porteur. Les petites réparations de finition intérieure restent à charge de chacun des parties pour ce qui les concerne.

2. Les égouttages, conduites et canalisations desservant les lots et/ou les biens restant appartenir au vendeur, et qui transitent par les biens en cause pourront continuer à subsister et à fonctionner comme au jour de la passation du présent acte.

Les éventuels tronçons communs seront entretenus et réparés à charge et à frais communs des propriétaires des fonds desservis.

3.a. Des murs en matériaux durs (blocs de béton ou briques), d'une épaisseur minimale de 20 cm, seront érigés le long des limites séparatives des lots, tels que représentés au plan ci-joint.

Ils seront érigés sur toute la hauteur libre du rez-de-chaussée, à la charge et aux frais des acquéreurs des lots concernés.

3.b. Le mur représenté le long de la limite 25-30 au plan sera érigé aux frais des acquéreurs du lot 3, dans un délai de six mois à compter de la passation de l'acte. Ce mur sera privatif aux propriétaires du lot 3. Le vendeur aux présentes pourra en prendre possession gratuitement quand il le souhaitera.

3.c. Le mur représenté à cheval sur la limite 26-29 au plan sera érigé à frais communs par les acquéreurs des lots 2 et 3, à première réquisition de l'un des propriétaires concernés. Il sera réputé mitoyen entre les propriétaires des lots 2 et 3.

3.d. Le mur représenté le long de la limite 27-28 au plan sera érigé aux frais des acquéreurs du lot 1, dans un délai de six mois à compter de la passation de l'acte. Ce mur sera privatif aux propriétaires du lot 1.

4. En ce qui concerne l'alimentation en eau de ville.

4.a. Le compteur d'eau de ville alimentant le bien restant appartenir au vendeur est située à l'entrée de la servitude de passage, le long de la rue Pré des Haz. Les acquéreurs aux présentes installeront des décompteurs, à leur charge et à leurs frais exclusifs, afin d'alimenter leur bien. Un décompte de consommation sera établi, à la réception des factures de la société distributrice.

4.b. Les acquéreurs des lots se rendront autonomes et indépendants, à leur charge et à leurs frais, à première réquisition de l'un d'entre-eux ou du vendeur et de ses successeurs. Ils seront tenus de faire poser un compteur séparé et une conduite indépendante et autonome au départ du réseau public.

5. En ce qui concerne l'alimentation en électricité

5.a. Le lot 1 est alimenté au départ d'un compteur indépendant situé au point B du plan ci-joint.

5.b. Les lots 2 et 3 ne sont pas alimentés. Ils se raccorderont de manière indépendante et autonome au réseau public, à leur charge et à leurs frais exclusifs.

L'accès aux lots vendus s'effectue par la servitude existante, grevant les biens actuellement cadastrés *. Il n'est concédé aucune servitude de passage sur les biens restant appartenir au vendeur ».