

2. Servitudes - Conditions spéciales - Déclarations du vendeur

L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou non-apparentes pouvant grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non-prescrits, soit en vertu de la Loi.

A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude ou condition spéciale sur le bien vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas, à l'exception des stipulations reprises ci-après.

1° MITOYENNETÉ :

L'acte précité reçu par le Notaire Jean-Pierre MICHAUX, ayant résidé à Namur, le Notaire Michel d'HARVENG, à Thon/Andenne, et le Notaire Stéphane WATILLON, ayant résidé à Namur, en date du 13 août 1999, transcrit au Bureau des Hypothèques de Namur, en date du 23 août suivant, volume 13388, numéro 13, mentionne textuellement ce qui suit :

« La partie acquéreur fera son affaire de débattre avec tous voisins des limites entre héritages comme aussi de régler tous problèmes relatifs à la mitoyenneté ou non mitoyenneté des murs, clôtures, haies ou fossés établis en limite. A ce sujet, il est précisé que le plan annexé aux présentes

stipule qu'entre les points 5 et 11, le mur pignon est mitoyen jusqu'à l'héberge. ».

Il est ici précisé que le plan précité dressé par le Géomètre-Expert Immobilier Alphonse PAYE, à Bouge/Namur, en date du 22 septembre 2024, annexé au présent acte, reprend le mur mitoyen jusqu'à l'héberge aux points 62 et 63 et mentionne textuellement ce qui suit :

« La limite entre les deux constructions est représentée suivant les points 7-62-63-53-52-51 et suivant les points 140 à 145. Tous les murs sont mitoyens.

Le mur 62-63 est mitoyen jusqu'à l'héberge.

53-52-51 est la limite entre des murs privatifs accolés.

Mur 6-7 est privatif au n°809A ».

Sous réserve de responsabilité pouvant résulter de faits antérieurs aux présentes, l'acquéreur fera son affaire personnelle desdites stipulations et servitudes et il est purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à cet égard.

2° SERVITUDE SUITE A DIVISION

Le bien vendu provenant de la division d'un bien plus grand, propriété du vendeur aux présentes, il est possible que la division opérée par la présente vente donne naissance à un état de chose qui serait constitutif de servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes trouvent notamment leur origine dans la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil ou dans la convention des parties.

Il peut en être ainsi, notamment, des bâtiments, fenêtres et ouvertures ou de plantations situées à une distance inférieure à la distance réglementaire, des vues et des jours qui pourraient exister d'un local sur l'autre, des communautés de descente d'eau pluviale ou résiduaire, des tuyaux de décharge, corniches et gouttières, des canalisations et conduites d'égouts et autres, du passage de canalisations, conduites et raccordements de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, cheminées, et *caetera* ...) desservant les deux parties du bien ou traversant l'une d'elle en desservant l'autre, et *caetera* ..., la présente convention étant exemplative et non limitative.

Ces situations, si elles existent, seront maintenues à titre de servitudes par destination du propriétaire ou de par la convention des parties (tout ce qui est apparent ou utile devant être maintenu), donnant ainsi naissance à autant de servitudes de passage, d'écoulement, d'égout, de vue, de jour, de surplomb, de canalisation, de desserte, de cheminée, et *caetera* ..., à charge ou au profit d'une partie ou de l'autre de l'ensemble ainsi divisé.

Ce mode d'acquisition ne vaut que pour les servitudes apparentes au moment de la division.

Ainsi, sont maintenus et subsistent dans leur état actuel :

- les éventuelles communautés des descentes d'eaux pluviales ou résiduaires, d'égouts et autres,
- 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 fonds au profit d'un autre, nécessitées par l'usage, la Loi et le présent acte, ou que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure des éventuelles futures transformations ou encore de l'usage des lieux.

Il est en outre constitué à charge de chaque fonds au profit de l'autre une servitude du tour d'échelle.

Il est précisé que l'énumération des servitudes ci-dessus n'est pas exhaustive. La situation existante entre les différents fonds pourra subsister au titre de servitude réelle par le seul fait de la division des propriétés.

Les différends, de quelque nature que ce soit, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude, spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice, seront déférés à la juridiction compétente, sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage.

3° CRÉATION DE SERVITUDES

Les parties requièrent le Notaire soussigné d'acter la constitution et les modalités de servitudes de passage comme suit :

Exposé préalable

Monsieur [] et son épouse, Madame []
prénommés et vendeur aux présentes, restent propriétaires du bien suivant :

Ville de Namur – 17^{ème} division / Champion

A prendre dans la parcelle située chaussée de Louvain, numéro 809+, cadastrée ou l'ayant été, d'après titre, section B, partie du numéro 132R, et, d'après extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section B, numéro 0132YP0000, pour une contenance de treize ares douze centiares (13 a 12 ca) :

une parcelle, comprenant une maison d'habitation avec jardin, d'une contenance de trois ares quatre-vingt-un centiares (03 a 81 ca), reprise sous « LOT 1 » et teinte bleu clair au plan précité dressé par le Géomètre-Expert Immobilier Alphonse PAYE, à Bouge/Namur, en date du 22 septembre 2024, annexé au présent acte.

exclusive, à l'exception de tout dommage qui serait causé par les propriétaires ou occupants du fonds servant.

3.2° Servitude à créer

Monsieur _____ et son épouse, Madame _____, prénommés, propriétaires du lot 1 et de la parcelle cadastrée section B, numéro 0132ZP0000, constituant le fonds servant, concèdent au profit du lot 2 présentement vendu à Monsieur _____ et son épouse, Madame _____, prénommés, constituant le fonds dominant, une servitude réelle et perpétuelle de passage.

Assiette

L'assiette de cette servitude figure sous teinte rose et partie sous teinte bleue et quadrillé noir au plan précité dressé par le Géomètre-Expert Immobilier Alphonse PAYE, à Bouge/Namur, en date du 22 septembre 2024, annexé au présent acte.

Elle aura un usage exclusivement privé et réservé exclusivement aux piétons.

L'assiette de cette servitude devra, en tout temps, être dégagée, en ce sens qu'aucun véhicule ne pourra y stationner, aucun objet quelconque ne pourra y être déposé pour quelque motif que ce soit, de manière à ce que ce passage ne soit jamais entravé.

Charge d'entretien

La charge d'entretien et de réparation de la servitude sera répartie entre les propriétaires des deux fonds (servant et dominant), chacun pour moitié.

Le vendeur déclare que :

- il n'y a pas de mitoyenneté restant due,
- le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption, ni de préférence, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré,
- le bien vendu ne fait l'objet d'aucun mandat hypothécaire,
- le bien vendu ne fait pas l'objet d'un contrat de location pour panneau publicitaire,
- en dehors des stipulations particulières dont question ci-avant, il n'existe pas de servitude, ni autres conditions spéciales grevant le bien vendu, et que, personnellement, il n'en a conféré aucune.