

CONSTITUTION DE SERVITUDES

La présente vente est soumise, en outre, aux conditions spéciales qui font partie intégrante de la présente cession au titre de droits réels à charge ou en faveur d'un fonds.

Le titulaire du fonds servant ne peut rien faire qui diminue l'exercice de la servitude ou le rende moins commode, sans l'accord écrit du propriétaire du fonds dominant. Il ne peut ni changer l'état des lieux, ni déplacer l'exercice de la servitude, sauf s'il y a un intérêt objectif et moyennant l'accord du propriétaire du fonds dominant. Cet accord est également requis en cas de déplacement de l'assiette de la servitude aux frais du propriétaire du fonds servant afin de rendre l'exercice de la servitude plus commode.

Le titulaire du fonds dominant peut apporter dans l'exercice de la servitude des changements tenant compte des évolutions techniques et sociétales depuis la constitution de la servitude, sous réserve de la volonté des parties, à constater par écrit, et de la finalité de la servitude.

Toutes les servitudes résultant des présentes sont perpétuelles et gratuites tant que leurs usages subsistent.

1° Servitudes par destination du propriétaire

1. Principe :

La division du bien appartenant au vendeur est de nature à provoquer, entre les différents immeubles nés avec celle-ci, l'existence de servitude(s) par destination du propriétaire, dès lors que :

- il (pré)existe un lien de service, réalisé ou maintenu par l'actuel propriétaire (unique),*
- ces servitudes sont apparentes au moment de la division, c'est-à-dire extériorisées par des ouvrages ou des traces à l'exception de celles qui se trouveraient enfouies, lorsque ces immeubles appartiendront à des propriétaires différents.*

2. Extension conventionnelle :

Ce principe vaut :

- comme de droit, pour l'ensemble des services actuellement apparents ou qui seraient enfouis,*
- et par l'effet de la volonté, également pour les services qui seraient occultes mais à l'unique condition que ceux-ci ne portent pas atteinte à la pleine fonctionnalité des immeubles, eux-mêmes dont les canalisations occultes ne pourraient compromettre la constructibilité du bien vendu avec la qualité de terrain à bâtir. En conséquence, tout service qui ne satisferait pas à cette dernière exigence (respect de la pleine fonctionnalité des immeubles, le cas échéant, précisée conventionnellement) sera d'office réputé non constitutif de servitude et ne subsistera qu'à titre de simple tolérance.*

3. Application :

Sont notamment concernés :

- les vues et jours,*
- les conduits et les canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, égouts...).*

2° Servitude de vues

Le bien vendu dispose d'une servitude de vue et de jour. Cette servitude grèvera la parcelle voisine comprise entre les points 2 et 3 au plan de mesure établi par le géomètre-expert Flamur BYTYCI, à Woluwe-Saint-Lambert, le 11/04/2023 ci-annexé. L'acquéreur ainsi que ses ayants droit pourront, dès lors, réaliser, à leurs frais, des fenêtres, des balcons, des terrasses ou des

ouvrages semblables à moins de dix-neuf centimètres de la parcelle voisine. Le propriétaire du fonds dominant veillera, à ses frais, à la sécurité dont l'installation de balustrades ou d'ouvrages ne permettant aucun accès à l'extérieur.

3° Servitude de passage

Afin de faciliter l'accès à l'entrée du parking de l'immeuble, il est créé une servitude de passage qui longe la façade de droite de l'immeuble depuis la voirie jusqu'à l'entrée du parking plus amplement décrite au plan ci-annexé. Cette servitude dont l'assiette est d'une superficie de trois cent soixante-six virgule nonante mètres carrés est reprise au plan ci-annexé en zone 1. Elle est perpétuelle et gratuite. Elle ne peut être utilisée que pour l'accès à l'immeuble, ce qui implique notamment qu'aucun véhicule ne peut y stationner et qu'aucun objet ne peut être déposé sur l'assiette de cette servitude.