

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 dont les impétrants, 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 A et G au plan de mesure établi par le géomètre-expert M. Flamur BYTYCI, à Woluwe-Saint-Lambert, le 11/04/2023, qui restera annexé aux présentes. Le propriétaire du bien vendu 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

Le bien vendu (fonds dominant) disposera d'une servitude de passage qui grèvera le bien restant appartenir au vendeur ou ses ayants droit au niveau du sous-sol. L'assiette de cette servitude est reprise sur le plan du sous-sol qui restera ci-annexé.

Toutes les charges d'entretien relatives à l'ensemble de tous les parkings seront réparties à concurrence de 46/65 pour les parkings restant appartenir au vendeur ou ses ayants droits et 19/65 à charge des parkings à construire par l'acquéreur ou ses ayants droit. Il en va notamment ainsi des frais de nettoyage, de ventilation, de sécurité incendie, à la porte du parking, à sa rampe dans la mesure où la partie des parkings restant appartenir au vendeur ou ses ayants droit ou les parkings à construire en ont l'usage. Les frais relatifs à l'étanchéité de la noue resteront à charge du vendeur ou de ses ayants droit.

Les frais d'ouverture dans le mur privatif du fonds servant permettant l'exercice de la servitude seront à charge du fonds dominant. Le propriétaire de ce dernier devra avant le début des travaux en aviser la commune de Woluwe-Saint-Lambert afin que son architecte coordonne ces travaux avec l'architecte du propriétaire du fonds dominant.

A l'emplacement de cette ouverture, le propriétaire du fonds dominant devra prévoir, à ses frais, l'installation d'un volet qui devra rester fermé sauf pour l'exercice de la servitude et le nettoyage ou la réparation. Tous les frais le concernant sont à charge du fonds dominant.

Chaque immeuble supportera les charges relatives à la structure de son immeuble ou ses composantes inhérentes, c'est-à-dire tout élément nécessaire qui ne peut en être séparé sans porter atteinte à la substance physique ou fonctionnelle de l'immeuble.

Le mur séparant les deux parkings est propriété du fonds servant.

Procédure de décision :

Remarque liminaire : le propriétaire du fonds servant étant soumis à des législations spécifiques en matière de marchés publics, toutes les décisions devront respecter celles-ci.

- entretien courant, réparation et remplacement : le propriétaire du fonds servant proposera au propriétaire du fonds dominant le programme des travaux d'entretien des parties grevées de servitudes. Ces travaux doivent être effectués en temps utile afin de maintenir le bon aspect et le bon fonctionnement de ces parties dans l'intérêt de tous les propriétaires et occupants de chacun des deux fonds. Le propriétaire du fonds servant demandera les prix aux prestataires de services, soumettra les devis et proposera le budget annuel au propriétaire du fonds dominant. A défaut de refus fondé sur de justes motifs, dans le mois de la notification par lettre recommandée avec accusé de réception, le propriétaire du fonds servant sera autorisé à effectuer les travaux et à en réclamer la quote-part du coût au propriétaire du fonds dominant. Cette notification est régie par l'article 1.5 du Code civil. En conséquence, l'envoi par courriel n'est autorisé que si les propriétaires des fonds servant et dominant ont accepté l'utilisation de l'adresse électronique qu'ils ont chacun communiquée. En cas d'inaction de l'un des propriétaires, l'autre aura le droit de le contraindre par la voie judiciaire ;*
- réparations urgentes : le propriétaire du fonds servant a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère d'urgence, sans devoir demander d'autorisation mais après avoir prévenu, par courriel avec accusé de réception ou lettre recommandée avec accusé de réception, le propriétaire du fonds dominant ou son représentant ;*

- *comptes de gestion : le propriétaire du fonds servant tiendra les comptes de gestion et les pièces justificatives à la disposition des propriétaires ; il portera en compte de façon distincte ses frais et honoraires relatifs à la gestion des parkings ;*
- *arbitrage : tous les litiges relatifs à l'entretien, aux réparations et au renouvellement des parties grevées de servitude, en ce compris les litiges relatifs à l'opportunité ou à la nécessité des travaux ainsi que ceux relatifs aux coûts et à la prise en charge desdits travaux, seront soumis à un arbitre désigné, soit de commun accord, soit par M. le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente. Les frais d'arbitrage seront supportés par la partie succombante.*

DROITS ET OBLIGATIONS RELATIFS A LA CONSTRUCTION

a) Si, pour les besoins du chantier de construction, il s'avère nécessaire de placer des installations de chantier ou d'assurer le passage d'un charroi important, l'acquéreur ou ses ayants droit veilleront à respecter et faire respecter les prescriptions techniques relatives à la capacité portante de la dalle de parking, et ce sur la base du dossier technique qui sera communiqué sur demande.

b) L'acquéreur ou ses ayants droit auront l'obligation de prévoir :

- *qu'en raison de l'absence de tout accès aux parties communes de la copropriété forcée, le vendeur et ses ayants droit ne devront pas intervenir dans les charges communes ordinaires et extraordinaires de la copropriété forcée. Le bien restant appartenir au vendeur ne fera pas partie de la copropriété forcée qui résultera de la vente des lots privatifs en tout ou en partie de l'immeuble à construire ;*
- *que les statuts de la copropriété ainsi que le règlement d'ordre intérieur devront être soumis pour avis conforme du vendeur. A défaut d'avis conforme, le vendeur et la copropriété forcée se concerteront en vue d'un accord. A défaut d'un accord, il sera fait application du libéra prévoyant l'arbitrage entre les parties.*