

« CONSTITUTION DE SERVITUDES ET/OU DE CONDITIONS PARTICULIERES ENTRE ACQUEREURS »

« Monsieur HENRION et Monsieur GOETHALS conviennent d'établir les servitudes et/ou conditions particulières suivantes relativement aux biens présentement acquis par eux.

#### 1. Atelier

En cas de transformation, il sera exclusivement affecté à usage d'atelier en art plastique ou éventuellement d'écurie pour chevaux.

Il ne pourra en aucun cas devenir une habitation individuelle.

En cas de location du corps de logis, l'atelier ne pourra en aucun cas faire l'objet d'une location au nouveau locataire. Il pourra être prêté à titre gratuit à l'un des différents propriétaires ou à l'un de ses héritiers directs.

En cas de vente du corps de logis, il est constitué un droit de préemption pour le rachat de l'atelier par le propriétaires des étables actuelles sauf en cas de donation de l'atelier par son actuel propriétaire l'un de ses héritiers directs.

Il ne pourra être fait aucune modification du volume existant.

Il ne pourra être percé d'ouverture sur le pignon gauche ni de porte d'accès sur la façade arrière.

Eventuellement, il sera possible d'établir une fenêtre à l'arrière d'une surface maximale de un mètre carré cinquante décimètres carrés.

Il est constitué une servitude d'un tour d'échelle sur le côté gauche et la façade arrière du bâtiment.

#### 2. Néant.

#### 3. Cour intérieure.

Il est constitué une tolérance de passage et d'utilisation sur la cour intérieure au profit du lot deux.

Ladite cour devra à tout moment rester libre de tous objets quelconques qui ne pourront jamais l'encombrer. L'aménagement de cette cour se fera moyennant l'accord des propriétaires des deux lots.

Il est interdit d'ériger des murs ou de planter des haies à l'intérieur de cette cour.

L'entretien de la cour sera à charge des propriétaires des deux lots chacun à concurrence d'une moitié tant que durera la tolérance précitée.

Il est constitué une servitude de passage grevant cette cour au profit du lot deux pour des canalisations souterraines d'égout, d'électricité, de gaz et de télédistribution existant déjà ou à placer ultérieurement. Il est entendu que celui qui exécute les travaux devra remettre les lieux dans leur pristin état, à ses frais.

#### 4. Propriétés personnelles.

L'accord des propriétaires des deux lots sera reçu pour procéder à l'aménagement extérieur des bâtiments (toitures, peintures extérieures, châssis, pierre bleue, emplacement des nouvelles ouvertures dans les murs et les toitures, etc.). Tout aménagement devra se faire dans le respect du style de l'ensemble.

Il ne pourra pas être procédé à l'élévation en hauteur des bâtiments existants.

Il est constitué une servitude pour les gouttières et les décharges d'eau qui devraient empiéter sur le lot voisin. Pour les travaux qui profiteraient directement aux deux lots, les frais seront partagés en deux.

Il est constitué un droit de préemption au profit du propriétaire de l'autre lot en cas de vente d'un lot ou d'une partie de celui-ci. Ce droit de préemption sera calqué sur celui mis en place par la législation sur les baux à ferme, mutatis mutandis.

#### 5. Eau.

Il sera possible à chacune des propriétés de s'alimenter par le puits de captage existant et situé sur le lot un, moyennant une remise en état de celui-ci à frais partagés.

6. Néant.

7. Terrain à front de rue.

Il s'agit du terrain localisé au croquis annexé comme étant pâture.

Il est interdit d'y faire un lotissement pour l'habitat, même en cas de modification ultérieure du plan de secteur.

Il faudra toujours respecter le caractère rural et l'unité d'aménagement de l'ensemble.

Ce terrain devra toujours recevoir un entretien minimum et ne pourra jamais être encombré d'objets quelconques.

#### 8. Servitude de passage.

Il est constitué une servitude de passage gratuite et perpétuelle pour piétons et pour véhicules automoteurs ou autre, grevant le chemin d'accès situé sur le lot un au profit du lot deux. Cette servitude s'exercera sur le chemin d'accès figuré au croquis ci-annexé sous hachuré rouge.

Il sera toujours possible au propriétaire du lot un d'utiliser également ce chemin d'accès.

Ce chemin d'accès ne pourra jamais être encombré d'objets quelconques et son entretien de même que toutes réparations nécessaires se feront à frais partagés.

#### 9. Généralités.

L'aménagement de la propriété faisant l'objet de la présente vente a pu amener l'existence d'un état de chose entre les divers biens qui composent, qui eu constitué une servitude si ces biens avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la signature du présent acte puisqu'il consacre la division de propriété primitive en deux lots distincts. Ces servitudes trouvent leur origine dans la convention des parties ou par destination du père de famille, faisant l'objet des dispositions des articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre.
- des communautés de descente d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, etc.
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les parties privatives révélées par les plans ou leur exécution, ou encore par l'usage des lieux.

-

Monsieur HENRION et Monsieur GOETHALS s'engagent irrévocablement à respecter et à faire respecter les présentes clauses à tout occupant, locataire ou acquéreurs successif des biens ou parties de biens dont ils sont présentement propriétaires ».

Dans le cadre de la vente de la parcelle d'environ 3 ares 50 ca il sera inséré dans le compromis de vente la servitude suivante :

« La présente vente entraîne la division d'un ensemble appartenant au même propriétaire. Cette division peut donner naissance à un état de choses qui serait constitutif de servitudes si ces fonds avaient appartenu à deux propriétaires différents. Ces servitudes trouvent leur origine dans la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil ou dans la convention des parties.

Il peut en être ainsi, notamment, des bâtiments, fenêtres et ouvertures ou des 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 descentes d'eau pluviale ou résiduaire, tuyaux de décharge, corniches et gouttières, canalisations et conduites d'égouts et autres, du passage des canalisations, conduites et raccordements de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision et cheminées), etc..., desservant les deux parties du bien ou traversant l'une d'elle en desservant l'autre, etc..., la présente énumération étant énonciative et non limitative.

Ces situations, si elles existent, seront maintenues à titre de servitude par destination du père de famille, 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, etc..., à charge ou au profit d'une partie ou de l'autre de l'ensemble ainsi divisé. »