

REMARQUE concernant le plan cadastral :

Suite à une erreur de mutation cadastrale, la première remise, entre le front de rue et la deuxième remise (propriété du bien présentement vendu), n'apparaît pas au plan parcellaire cadastral alors que l'acte de partage reçu par le Notaire BIVORT, à Fleurus du 13 février 1909, mentionne bien que cette remise fait partie de la propriété voisine, actuellement 1382 G 2 (numéro 77), et que cette situation est toujours d'actualité.

L'acquéreur en fera son affaire personnelle sans recours contre les vendeurs.

### **Servitudes**

Le vendeur déclare que l'acte de partage, précité, reçu par le notaire Paul BIVORT, ayant résidé à Fleurus, le 13 février 1909, et contenant partage on le bien présentement vendu est attribué sous quatrième lot, contient notamment les servitudes suivantes :

« Points I. A 4. on omet

5. Dans le bien décrit sous lettre C (quatrième lot), se trouve creusé un puits qui est commun aux troisième et quatrième lots et d'une autre personne à charge d'entretien à frais communs

6. Les fenêtres de la maison du quatrième lot prennent jour sur le terrain du troisième lot pourront continuer à subsister, il ne pourra en être pratiqué d'autre et le propriétaire du quatrième lot a droit au pied d'échelle sur le troisième lot pour l'entretien des gouttières et toit de la maison du quatrième lot.

La grange comprise dans le troisième lot se trouve au pignon de la maison du quatrième lot entre le chemin et cette maison et le mur de cette grange forme limite entre ces lots vers la cour du quatrième lot sur laquelle le Sieur Leopold Henriet a droit de passage pour accès au puits.».

L'acquéreur est quant à ces conditions particulières subrogés dans les droits et obligations des vendeurs pour autant qu'elles soient toujours d'application.

### **Ancien litige de voisinage :**

Un courrier d'avocat, enregistré par le Juge de Paix du 36<sup>ème</sup> canton de Charleroi en date du 20 novembre 2009, précise l'usage des servitudes de jour (2 fenêtres avec châssis ouvrants et un châssis fixe surmonté d'un vasistas) donnant sur la propriété voisine :

« Pour ce qui concerne la fenêtre C, le vasistas sera régulièrement ouvert pour permettre l'aération de la cuisine (...)

Quant aux fenêtres A et B, elle (ma cliente) prend par la présente lettre le ferme engagement (...) de ne les ouvrir au maximum que 4 fois par an pour les laver et pour aérer une bonne fois les pièces attenantes.

La présente peut constituer un document officiel valant limite à l'exercice de la servitude dont profite depuis de très nombreuses années, via ces fenêtres A et B, sa propriété sur la vôtre.

La présente lettre a également pour objectif de mettre un terme à toute discussion, la décision de ma cliente est irrévocable et sera prochainement mise en exécution ».

Par jugement prononcé par le Tribunal de Première Instance de Charleroi le 3 mars 2011, il a été décidé littéralement ce qui suit :

« En ce qui concerne la fenêtre A, la fenêtre B et la partie basse de la fenêtre C (actuellement en verre martelé)

Condamne Madame Yvonne CHAUSSEE, Madame Anne HENRIET, Madame Véronique HENRIET et Monsieur François HENRIET à bloquer l'ouverture de celles-ci ersi, ce n'est pas déjà le cas, à rendre les vitres de ces fenêtres non transparentes mais translucides.

Pour le surplus, soit ce qui concerne le haut de la fenêtre C (les deux petits vasistas) :

Condamne Madame Yvonne CHAUSSEE, Madame Anne HENRIET, Madame Véronique HENRIET et Monsieur François HENRIET à rendre les deux vasistas non transparents mais translucides et à faire en sorte que le vasistas de gauche ne puisse pas s'ouvrir et que le vasistas de droite (lorsque l'on regarde de l'intérieur de la pièce vers l'extérieur) puisse s'ouvrir, mais uniquement en soufflet sur un axe horizontal (fenêtre entrebaillée sur sa partie haute) ; »

L'acquéreur reconnaît avoir reçu le dossier complet de l'avocat concernant ce litige de voisinage ancien.

L'acquéreur sera tenu de respecter les servitudes existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit.

#### **Remarque au niveau urbanistique :**

Néanmoins le vendeur déclare qu'à sa connaissance et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui- que le bien vendu comporte une annexe (salle à manger/salon) construite durant les années soixante en perpendiculaire de la façade, n'apparaissant pas au plan parcellaire cadastral. Le vendeur fournit 4 photos de l'époque de la réalisation des travaux dont une avec la Fiat 500, première voiture des propriétaires d'alors (parents et grands-parents des vendeurs aux présentes). Les travaux ont été terminés à l'époque de la construction de la villa voisine (numéro .83).

Un courrier provenant de la ville de Fleurus daté du 10 décembre 2019 stipule textuellement ceci :

« Le reportage photographique transmis ainsi que les vues aériennes (ortho) de 2004 et 2018 semblent confirmer la régularité des constructions présentes.

En effet, celles-ci sont « irrefragablement présumées conformes »

au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, suite au décret du 16 novembre 2017 entré en vigueur le 17 décembre 2017, pour autant qu'aucune modification n'ait été apportée depuis leur construction et qu'elles ne puissent faire l'objet d'une incrimination en vertu d'une autre police administrative ».