

COURRIER DE REPONSE AU VOISIN

De : Olivier Minon

Envoyé : mardi 4 juin 2024 15:15

Madame, Monsieur,

Je fais suite à votre mail ci-dessous.

Tout d'abord, je vous signale que je n'interviens nullement en qualité de représentant des vendeurs.

J'ai été désigné par le Tribunal et j'accompli donc une mission judiciaire.

Je résumerai votre mail comme suit :

1/ travaux effectués :

1.1. Suivant les renseignements fournis par la Commune des travaux d'agrandissement ont été effectués par l'ancien propriétaire Gilcart permis du 4/6/2007.

1.2. Suivant les informations il y a eu des propriétaires actuels la création d'une salle de bains.

Cette salle de bains ne me semble pas avoir une surface supérieure à 20 mètres carrés et ne nécessite donc pas de permis selon le critère de la surface.

Quant à la situation de cette construction, je ne suis pas géomètre et je ne sais me positionner à ce sujet. Je vous joins toutefois le plan de 1904.

2/ Ce que vous appelez servitude.

Le titre de propriété des vendeurs et le titre de propriété que vous m'avez transmis reprend la même clause :

5. Ladite dame Jenaux pourra passer en tout temps avec brouettes et à pieds et avec des animaux conduits par le lien, par le passage ou aisance indiqué au plan (plan annexé au dit acte de partage dudit Notaire REUL, du quatorze février mil neuf cent quatre) à l'encre rouge sous le titre « Passage aux deux lots. », pour arriver à son jardin ou aux bâtiments, qu'elle pourrait y faire ériger à l'avenir, et ce, sans devoir payer aucune indemnité.

Ce passage devra constamment rester libre et aucun dépôt ne pourra être fait, à peine de tous dépens, dommage et intérêts.

A l'analyse de cette clause, on ne peut dire qu'il s'agit d'une servitude, mais plutôt d'une aisance donnée à une personne de l'époque, à savoir « ladite dame Jenaux ».

Cette dame n'existe plus et, en conséquence, selon mon analyse, le passage qui lui a été accordé a pris fin. D'autant plus que vous avez accès à votre jardin par votre maison.

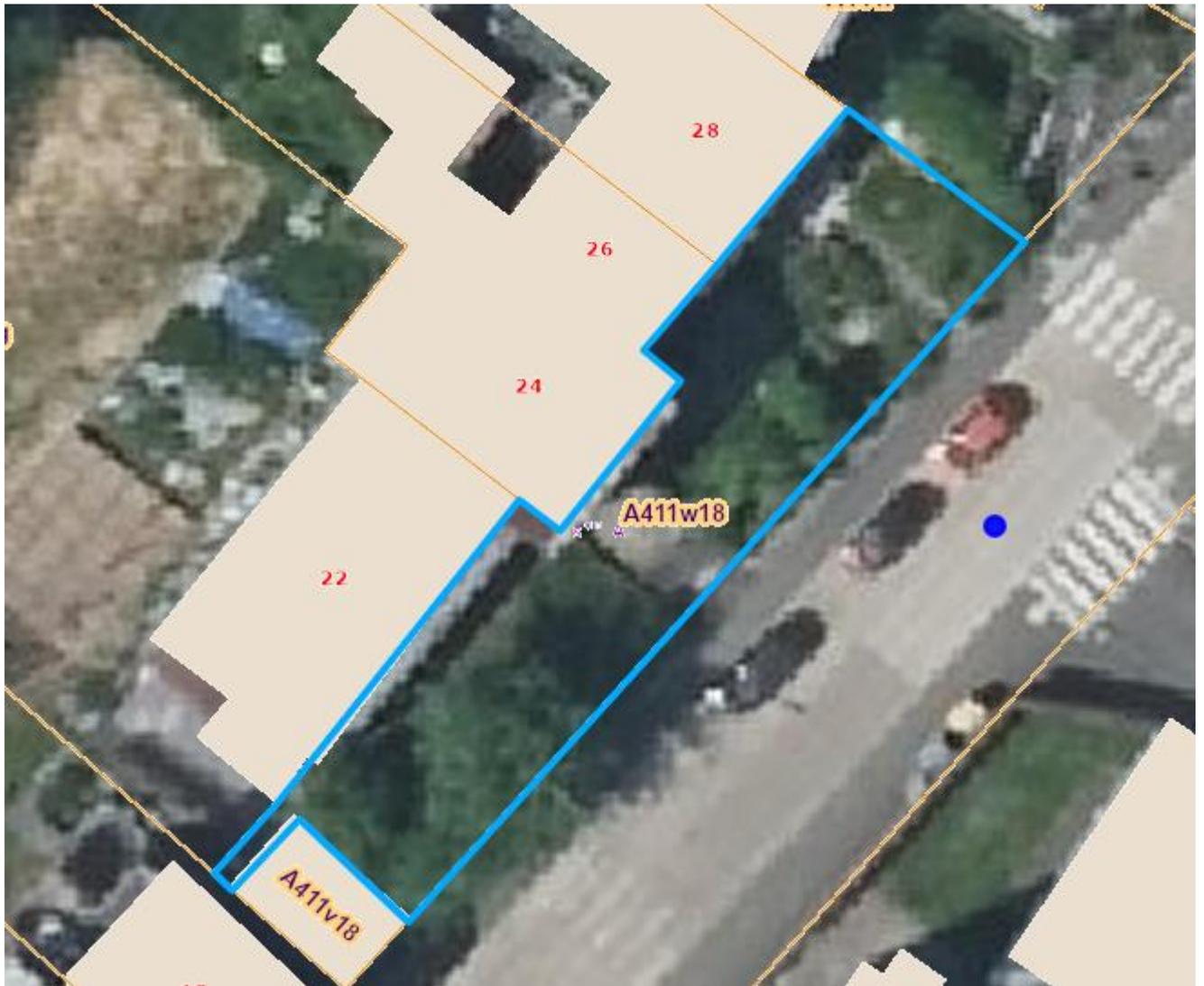
Maître DUPUIS vous donnera plus d'explication à ce sujet.

3/ Quant aux encombrants.

Je ne sais que vous dire à ce sujet, sauf ce qui suit :

Le terrain sur lequel se trouvent les encombrants semble être la propriété de la Commune selon le cadastre.

Il est en est de même du terrain qui se trouve devant votre maison : il s'agit du numéro cadastral section A numéro 411W18 pour 3 ares 48 ca.



J'ai interpellé la Commune à ce sujet, mais sans retour de sa part.

En conclusion, il ne m'appartient nullement de trancher les différents points repris dans votre mail, mais je vous ai transmis mon avis ci-avant.

La présente vous est adressée sans aucune reconnaissance préjudiciable, mais au contraire

sous toutes réserves.

Par transparence, je transmettrai aux amateurs le contenu de votre mail, ainsi que ma réponse.

Salutations distinguées.

Olivier MINON – Mélanie DELECAUT
NOTAIRES



Olivier MINON Notaire SRL
147, rue d'Anderlues
6530 THUIN
Tél 071 59 00 68
Fax 071 59 28 48
TVA BE0644.931.818

Belfius BE72 0688 9098 2716 (BIC GKCCBEBB)
ING BE96 3630 7607 3605 (BIC BBRUBEBB)
BNP Paribas Fortis BE50 0016 1921 3118 (BIC GEBABEBB)
CBC BE82 7320 2355 3368 (BIC CREGBEBB)

La politique de protection des données de l'étude est disponible [ici](#).

De : Envoyé : dimanche 2 juin 2024 15:16
A : Notaire Olivier MINON (Notaire Olivier Minon);
Objet : Fwd: Proposition de lettre au notaire ...

A l'attention du notaire Olivier Minon et à propos de la maison située au 28 rue Quévry à 6238 Luttre.

Nous sommes les propriétaires/héritiers de la maison au 26 rue Quévry, située juste à côté du bien que vous représentez et tenons à vous informer de ce qui suit :

La maison du 28 jouxte notre maison familiale habitée par notre maman et notre frère, tous deux âgés et nous pensons avoir été lésés par les propriétaires qui quittent maintenant les lieux. En effet, des travaux d'agrandissement d'ampleur ont été effectués sur le bien du 28 nous privant de la servitude nous permettant d'accéder à notre jardin par la construction d'une pièce supplémentaire ... nous avons été mis devant le fait accompli, les travaux ayant été

entamés pendant que notre maman était hospitalisée et puis, nous rendant chez elle, en visite pour prendre soin d'elle, nous n'avons pas particulièrement fait attention à ce qui se passait à l'arrière du bâtiment.

La pièce supplémentaire au 28, une salle de bains si nos informations sont correctes a été construite sur la servitude et de ce fait nous n'avons plus aucun accès au jardin se trouvant derrière la maison du 26. De plus, nous soupçonnons que cette construction soit en partie sur notre terrain. Nous avons à ce sujet demandé à Maître Dupuis, successeur du notaire s'étant occupé de la vente à l'époque si une copie des plans était disponible et nous attendons sa réponse.

Les conséquences de cette construction sont également l'humidité et le manque d'ensoleillement qui en résultent et qui favorisent la prolifération de mousse et de champignons dans notre cour arrière, la rendant particulièrement glissante et dangereuse. Vous trouverez ci-dessous deux photos satellite, celle de gauche provient du site officiel CADGIS du Ministère des finances, celle de droite provient de Google. Vous constaterez que la page Google affiche l'annexe en question.

Enfin, en devanture, les actuels propriétaires du 28 ont procédé à des "travaux" et ont stocké des tas de remblais et de déchets de construction divers contre leur façade avant. Le tout est retenu par un fil de clotûre. Outre l'aspect dépotoir, ces gravats ont un effet sur les égoûts. En effet, cette maison et la nôtre étaient jadis une seule et même maison et toutes les évacuations d'eau en devanture transitent par notre cour avant et l'évacuation d'eau passe ensuite sous la maison (la nôtre) pour enfin partir vers les jardins. Ces boues et gravats ont déjà bouché ce tuyau d'évacuation sous la maison à plusieurs reprises ce qui a aussi entraîné des infiltrations d'eau dans notre maison.

L'actuel vendeur a à notre sens profité de la naïveté et de la vieillesse de notre maman lui faisant croire qu'il avait les autorisations pour construire cette annexe à son bâtiment, lui faisant également croire que la servitude donnant accès à notre jardin depuis le passage latéral était un vestige du passé n'ayant plus cours à présent et enfin a construit une partie de son bâtiment sur cette servitude et nous demandons donc réparation, restauration des accès au passage latéral auquel nous avons droit ainsi que la re-délimitation des terrains sans frais bien entendu ...

Nous vous remercions pour votre réaction et vous prions de croire, Maître Minon, en notre sincère considération.

Olivier MINON – Mélanie DELECAUT
NOTAIRES



Olivier MINON Notaire SRL
147, rue d'Anderlues
6530 THUIN

Tél 071 59 00 68
Fax 071 59 28 48
TVA BE0644.931.818

Belfius BE72 0688 9098 2716 (BIC GKCCBEBB)
ING BE96 3630 7607 3605 (BIC BBRUBEBB)
BNP Paribas Fortis BE50 0016 1921 3118 (BIC GEBABEBB)
CBC BE82 7320 2355 3368 (BIC CREGBEBB)

La politique de protection des données de l'étude est disponible [ici](#).