

Servitudes - Mitoyennetés - Conditions spéciales.

Pour autant qu'ils soient encore d'application, l'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur, à savoir l'acte du Notaire Christophe CAUCHIES, à Frameries, du 15 mars 2018. Ledit acte stipule textuellement ce qui suit :

« Le titre de propriété du donateur, à savoir l'acte du notaire Charles Demeure de Lespaul, à Mons, le 26 janvier 1962 contient les conditions spéciales suivantes :

« Les parties déclarent que la présente vente n'affecte en rien les droits de la Société Nationale à l'égard des entrepreneurs avec lesquels elle a contracté pour la construction de l'ensemble de petites propriétés terrines dont l'immeuble vendu fait partie.

Les acquéreurs ne pourront pas s'opposer à l'achèvement des travaux de

construction ni à l'aménagement des abords. Les acquéreurs n'auront du chef de ce contrat aucun droit à faire valoir à l'égard de la Société Nationale ou des entrepreneurs, si ce n'est à l'égard de ces derniers, les droits résultant des articles 1792 et 2270 du code civil.

La vente est faite en outre aux conditions spéciales stipulées dans la déclaration ci-annexée. En cas de contravention à ces conditions, la vente sera résiliée de plein droit et sans mise en demeure.

(...)

CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

I. Pour une durée de trente ans à partir de la signature de l'acte de vente, il est interdit :

- a) D'affecter le bien vendu en tout ou en partie à un débit de boissons ou à usage de commerce ;*
- b) De revendre ou de donner en location en tout ou en partie le bien vendu, de faire des travaux de construction, démolition ou transformations sans l'accord préalable et écrit de la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne ;*
- c) De faire figurer à n'importe quel endroit du bien vendu des réclames de quelque nature que ce soit, panneaux, peintures, affiches, etc...*

II. Pour une durée de trente ans à partir de la signature de l'acte de vente, les acheteurs s'engagent :

- a) À bien entretenir le bien acquis, à l'occuper personnellement et le cas échéant, défricher les terres incultes dans les deux ans de la présente, la terre doit être maintenue en bon état de culture ;*
- b) À faire du petit élevage*
- c) À clôturer le terrain vendu de haies vives d'une hauteur de 0,50m à voire et de 1,50m maximum derrière les bâtiments, toute autre clôture en maçonnerie ou en béton notamment est formellement proscrite. La clôture sera placée sur la limite sans que l'acquéreur puisse exiger de la Société venderesse une participation dans les frais d'établissement et d'entretien. L'acquéreur interviendra éventuellement dans le prix d'établissement des clôtures qui existeraient déjà d'un ou de plusieurs côtés du terrain vendu ;*
- d) À entretenir les plantations aménagées sur le bien vendu par la société venderesse et à ne pas en modifier l'aménagement ; les arbres ou les arbustes qui auraient péri seront remplacés par les soins des acquéreurs par des arbres ou des arbustes de même essence et au même endroit ;*
- e) À entretenir régulièrement les peintures des menuiseries extérieures et les badigeons de façade ; les peintures des menuiseries devront être renouvelées tous les trois ans et les badigeons tous les dix ans. Afin de conserver l'harmonie de chaque ensemble de petites propriétés terriennes, la teinte d'origine des peintures et badigeons ne pourra être modifiée sans l'accord préalable et écrit de la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne. Si les propriétaires négligent l'entretien des peintures et badigeons ou modifient la couleur sans l'accord préalable et écrit de la Société Nationale, celle-ci pourra se substituer à eux et faire exécuter les travaux à leurs frais ;*
- f) À insérer les présentes conditions de vente dans les actes de cession du bien vendu et de les imposer aux nouveaux acquéreurs.*

III. Les acquéreurs s'engagent à reprendre la police d'assurance-incendie que la Société Nationale aura contractée pour la petite propriété terrienne susmentionnée et dont ils paieront la prime à la prochaine échéance.

IV. En cas de contravention aux conditions énoncées aux points I à III ci-dessus, la vente sera résiliée de plein droit et sans mise en demeure ».

(...)

Le notaire soussigné a interrogé la Société Wallonne du Logement relativement aux prescriptions ci-avant par mail du 6 mars 2018.

La Société Wallonne du Logement a répondu par mail du 6 mars 2018, ce qui suit, textuellement reproduit :

« Le bien en cause ayant été aliéné voici 56 ans, j'ai l'honneur de vous confirmer que la Société Wallonne du Logement ne s'oppose pas à la donation du logement sis à Mons, Route d'Obourg 92A, sans exercice du droit de préemption.

Je vous confirme que toutes les prescriptions sont éteintes.

Le présent courriel vaut attestation ».

Pour autant qu'elles soient encore d'application, l'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du vendeur relativement aux stipulations qui précèdent.