Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Lot de cave et de garage

Par boune

bonjour
j'ai acheté un appart il y a deux ans et on vient de me dire que le lot cave je ne suis pas au bon numéro je suis au 22 et on me dit que je suis propriétaire du 23 hors moi j'ai aménagée ma cave et j'y ai fais des frais et je ne tiens pas a déménager d'autant plus que la cave 23 est en piteux état donc je devrais refaire des frais si vous pouvez me dire quel recours je peux avoir
merci a vous

Par yapasdequoi

Bonjour,
Commencez par vérifier ce qu'on vous dit avec les documents officiels en main :
- l'acte de vente
- l'état descriptif de division et surtout le plan annexé lors de la publication.

Il arrive TRES souvent que le numéro affiché sur la porte n'est pas celui du lot. Et donc il a pu y avoir erreur lors de votre achat et lors de votre emménagement.

Une fois la vérification faite, soit vous avez raison et il ne se passe rien.
Soit vous avez subi une erreur de lot et vous pourrez soit proposer un échange, soit vous faire dédommager par celui qui a fait l'erreur...
Ce peut être votre vendeur, le notaire, ou vous-mêmes !

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est plus ou moins simple. Lorsque l'état descriptif de division est très ancien, datant des années 1950 ou avant, il peut ne contenir aucun plan. Il peut arriver qu'on soit incapable de déterminer avec certitude à quoi correspondent les numéros attribués aux caves.
Lorsqu'on y arrive on peut aussi se heurter à la prescription acquisitive.

Par yapasdequoi

J'ai l'exemple inverse. Pour un immeuble de 1886.
Donc il serait préférable de consulter le SPF avant de baisser les bras.

Par boune

j'ai vu sur les papiers du notaire que je suis bien propriétaire du lot 23 et le vendeur aussi car il y avait toutes les portes de ses placards qu'il avait transformé en dressing et quand j'ai visitée on m'a bien fait voir le lot 22 je ne me suis pas poser de question c'est mon premier achat il y a une erreur quelque part mais je ne voudrais pas en faire les frais je n'y suis pour rien et dans le SPF (service-public.fr) il faut que j'aille dans quel rubrique?
merci a vous

Par yapasdequoi

SPF= Service de Publicité Foncière.
Voir ici faire votre demande :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759[/url]
Il faut obtenir l'Etat DEscriptif de Division avec ses annexes dont on espère que fait partie un plan des caves avec les numéros de lot.

Peu importe ce que vous avez vu sur place, ce qui compte c'est quel lot vous avez acheté. Le vendeur s'est peut être trompé lui aussi....

Par boune

bonjour
après de longues recherches je suis bien propriétaire du lot 23 et non celle qui m'a été attribué néanmoins je pense tout de même que l'agent immobilier devait me donner la bonne cave et non pas celle que j'ai et avec la clé en plus que pensez vous a quel recours je puis prétendre en sachent que le vendeur avait cette même cave il y avait les portes de mon appart dedans
merci a vous

Par yapasdequoi

L'agent immobilier n'y est pour rien.
Si vous n'avez pas bien vérifié lors de la signature, c'est dommage.
L'erreur date sans doute de longtemps.
Trouvez une solution amiable pour échanger avec le vrai propriétaire.

Par boune

même si j'ai fait des frais dedans ca me parait injuste quand même
merci a vous

Par yapasdequoi

Trouvez un arrangement !
Sachez que le copropriétaire qui s'estime lésé peut saisir la justice et que vous perdrez en insistant.
Proposez que lors de l'échange le copropriétaire vous rembourse une partie de vos frais.
Ou alors proposez lui de prendre en charge les frais de notaire pour acter l'état de fait et échanger sur un acte notarié et donc sans déménager vos affaires d'une cave à l'autre.

Par boune

oui j'ai egalement proposer au secrétariat du notaire de prendre en charge si il y a des frais elle m'a répondu qu'elle lui en parlerai et me telephonnerais mais en attendant je fais quoi car le gars m'a menacé de tout casser
merci a vous

Par yapasdequoi

C'est mal parti....
Ce n'est pas le notaire qu'il faut amadouer, c'est l'autre copropriétaire qui se considère lésé et veut reprendre SA cave.
Allez parler avec lui, faites lui des propositions concrètes.
MAis il faudra choisir entre
A : chacun déménage et récupère sa propre cave
B : aucun déménagement mais un acte notarié pour entériner

Soit vous trouvez un accord, soit c'est le juge qui choisira à votre place.

Par boune

oupsss si je comprend bien je l'ai dans le baba
en tout cas je vous remercie beaucoup pour vos réponses

Par yapasdequoi

Vous êtes victime d'une erreur courante dans les copropriétés un peu anciennes.
Le plus souvent le notaire insiste sur la vérification des numéros de lots par rapport à l'emplacement physique avant la signature.
Voyez avec le notaire s'il peut prendre en charge les frais d'échange au titre de son devoir de conseil qu'il n'aura pas respecté.

Par boune

ok je vais essayer et je vous tiens au courant
merci a vous