



Litige caché par précédents propriétaires

Par Meichelus

Nous avons acheté notre petite maison depuis le mois d'octobre 2020, trouvé grace à un agent immobilier qui nous a vendu le bien, il nous a toujours dit que la propriété comprenait un escalier en pierre menant au premier étage. Il y a une semaine, nous avons reçu la visite de notre voisine revendiquant la propriété du dit escalier menant à notre étage et contiguë à son mur. Le bâti de l'escalier est en pierre apparentes et dans le même style que notre maison et notre titre de propriété indique qu'il n'existe pas de litige, de servitude et d'empiètement sur le font voisin...Cela confirmé par les deux précédents propriétaires. Cette voisine en question, revendique également le réduit se trouvant sous l'escalier (dans la rue) alors que notre compteur d'eau et notre gaz y sont entreposés depuis toujours. Nous avons revu aujourd'hui notre notaire qui à proposé de cadrer la situation en réalisant un acte ou serait précisé cette fois-ci une servitude que nous pourrions proposé à cette voisine (quérulente au surplus et qui refusera car cela ferait officiellement de nous les propriétaires...) cette personne n'a pas de titre de propriété intégrant précisément l'escalier et nous non-plus et le cadastre fait apparaître sur sa parcelle l'escalier contre toute attente... Même si cela ne représente pas un titre de propriété, nous nous sentons floué et avons le sentiment d'avoir signé un acte notarié ne nous donnant pas toutes les informations. Aller faire faire un bornage judiciaire ou prendre le risque d'aller devant le juge serait de toute façon plus coûteux et accepter une servitude n'est pas la seule solution, que pouvons-nous faire ? Se faire assister par un avocat spécialisé afin d'obtenir une réparation de notre préjudice pour défaut de conseil ?

Merci d'avance pour votre réponse

Michel

Par AGeorges

Bonsoir Meichelus,

L'empiètement de l'escalier sur la 'profondeur' de la maison vous a donc été présenté comme vous appartenant. Et l'espace sous l'escalier, l'appentis-aux-compteurs aussi.

Pouvez-vous calculer si la surface au sol de l'ensemble peut représenter plus de 5% du total du lot. Si c'est le cas, vous avez un an pour exiger une diminution du coût en conséquence (donc un remboursement). Vous pourriez alors proposer à la voisine de lui racheter cette partie.

Votre terrain a-t-il été borné ? Le cadastre n'étant pas une preuve absolue ... Relisez attentivement votre acte d'achat. L'origine de propriété peut vous donner des indications précieuses. Par exemple, votre terrain et celui de la voisine auraient été un seul terrain dans la passé et à un moment, il a été (mal) coupé en deux.

Essayez de localiser la date de construction de cet escalier, voir s'il ne pourrait subsister une garantie décennale qui pourrait mettre en cause la responsabilité du constructeur (construction hors limite de copropriété).

L'entrepreneur qui construit par erreur sur le terrain du voisin doit en assumer les conséquences, faute d'avoir lui-même vérifié la limite de la propriété. C'est ce qu'indique un arrêt de la Cour de cassation en date du 11 juillet 2012.

L'autre question est lié à votre "affection" vis-à-vis de cet escalier. Est-il indispensable pour accéder au 1er étage?

Envisagez d'abandonner cet escalier, sil est déterminé finalement qu'il est chez la voisine. Voyez avec les fournisseurs comment vos compteurs pourraient être déplacés, et envisagez même que la voisine ait une servitude pour permettre le relevé de VOS compteurs.

Négociez avec votre vendeur ou l'agence le prix des travaux de fermeture de l'accès au 1er étage.

Une fois que vous serez bien clair sur tout cela (devis, etc), annoncez à la voisine que vous avez fait (ou allez faire) le nécessaire et qu'elle pourra utiliser son escalier à son goût (). Cela pourrait la mettre dans de bonne dispositions pour en négocier la vente

Par ESP

Bonjour

Une autre piste...

Proposer de faire de cet espace une partie commune.

Toujours à étudier avec votre avocat.