



Lot de cave sans titre de propriété

Par Nylt

Bonjour,

nous achetons un appartement avec un cave. Sauf que lors de la signature du compromis il y a quelques jours nous avons appris que la cave est constituée de deux lots, dont pour un les vendeurs n'ont pas titre de propriété.

Le compromis d'inclut donc pas ce lot (de 2m²), mais mentionne son occupation par les vendeurs depuis 28 ans. Il s'agirait d'une erreur dans l'acte quand cet appartement a été acheté il y a 28ans où ce lot n'as pas été inclus. Cependant il n'appartiens pas à l'ancien vendeur (decedé) non plus suivant le notaire de ce dernier. Aussi pour le syndic le lot appartient aux vendeurs, et les tentiemes de corpro correspondantes au lot leur sont attribués. En cas d'achat, le syndic nous transferrait les quote parts de ce lot où le titre de propriété n'existe pas.

La question est pour vous, est ce que c'est mieux

- de refuser avoir affaire à ce lot, vu le flou juridique, re-diviser la cave et demander une reduction de prix
- accepter ce lot pour un prix reduit, même si on en aurait pas juridquement la propriété clairement defini. Dans ce second cas, quels sont les risques qu'on encours?

Merci pour votre réponse!

Par AGeorges

Bonsoir Nylt,

Dans votre Règlement de Copropriété, globalement, vous avez une partie que l'on appelle EDD 'Etat descriptif de division'.

Ce document décrit les attachement des lots entre eux, notamment quelles caves appartiennent à quel appartement.

C'est à ce document qu'il faut se référer.

S'il appert que le bout de cave était attaché au lot que vous avez acheté, il s'agit d'une simple erreur qui ne change pas vraiment le fait que vous en êtes propriétaire et avez des tantièmes en conséquence.

Si le bout de cave n'a pas été défini comme un lot, il appartient simplement aux parties communes.

S'il est bien défini comme lot mais a été oublié et n'a été attaché à aucun lot principal, alors il pourrait s'agir d'un lot délaissé, encore que cela semble différent ...

Et si rien n'est fait encore pendant deux ans, il devient votre propriété par usucapion (?)

Merci de préciser le statut dans l'EDD.

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous avez signé le compromis. Vous vous êtes donc engagés pour tout ce qui y est inscrit et je ne pense pas que vous ayez le choix. Je doute que les vendeurs acceptent une réduction de prix puisqu'ils vous vendent l'appartement et la cave et qu'ils vous transmettent la possession du petit morceau de cave sans titre, le tout pour le prix convenu.

Si j'ai bien compris, vos vendeurs possèdent le petit lot de cave à titre de propriétaire dans les conditions permettant de prescrire depuis au moins vingt-huit ans. Ne resterait donc plus que deux ans pour qu'une éventuelle et peu probable revendication du véritable propriétaire puisse aboutir. Qu'est-il inscrit dans le titre de propriété des vendeurs ? Si leur vendeur possédait déjà ce lot dans les mêmes conditions qu'eux le possèdent actuellement, la prescription trentenaire serait acquise et vous pourriez dès à présent vous en considérer définitivement propriétaires.

Cela dit, il serait intéressant de remonter la piste. De quand date ce lot ? Qui en était propriétaire au moment de sa création ? En quelles mains a-t-il passé ensuite ? Vous devriez trouver réponse à ces questions en cherchant les actes enregistrés au fichier immobilier. Le notaire n'a-t-il pas entrepris cette recherche ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Ceci ressemble fort à l'appropriation ancienne d'un local commun (ancien local technique ou placard à balai inutilisé).

En accord avec les réponses précédentes, je recommanderais de retracer l'historique pour en savoir plus, et de relire l'Etat Descriptif de Division.

Et si ce "local" n'est pas explicitement indiqué, il fait partie des parties communes, et il ne reste que 2 ans à "tenir" pour en devenir légalement propriétaire.

Le risque ne semble pas très élevé de voir une contestation, mais mieux vaut rester un peu discret vis-à-vis des autres copropriétaires et du syndic.

Par Nihilscio

Aussi pour le syndic le lot appartient aux vendeurs, et les tentiemes de corpro correspondantes au lot leur sont attribués

Ce lot figure explicitement dans l'état descriptif de division.

Par yapasdequoi

Reste donc à interroger le SPF sur l'historique de ce lot ...

Par Nylt

Merci beaucoup pour toutes vos réponses!

Effectivement il s'agit d'un lot défini, pas d'une partie commune. Sur l'EDD dans le règlement de copro d'il y a 50 ans l'appartement et les 2 lots de cave sont indiqués comme appartenant tous au propriétaire A. Celui-ci a officiellement cédé il y a 28 ans les 2 lots au propriétaire B (actuel vendeur) et a priori le 3ème lot (une partie de la cave) a été oublié.

Il y a encore quelques années le lot était occupé par le propriétaire B mais était toujours enregistré au propriétaire A (décédé) sur les PV d'AG, qui ne payait pas les charges. A ce moment, le syndic a contacté le notaire du propriétaire A qui lui a indiqué qu'il ne possédait pas ce lot et qu'il s'agissait d'une erreur d'acte. Le syndic a donc décidé que c'est au propriétaire B de posséder ces trentièmes (et de payer les charges) et est OK de les transférer par la présente vente avec mention d'occupation d'un lot non matérialisable (sans mur séparateur entre les deux lots de cave)

Actuellement le notaire visiblement ne trouve pas ce lot dans le SPF (ou et tout cas il n'est pas associé au propriétaire B), et donc il ne peut pas l'inclure dans l'acte de vente. Je vais me renseigner plus en détail au sujet de l'historique SPF auprès du notaire.

Alors oui, usucapion pourrait être envisageable mais encore faut-il avoir suffisamment de preuves de jouissance du bien des propriétaires B. Avec 2m² de cave ce n'est pas sûr que toute cette procédure en vaudrait la peine.

Ma question n'est pas tellement de déterminer qui peut en être considéré propriétaire mais d'avoir votre avis si on accepte l'usage et les trentièmes de copro associés, si on s'expose à des risques ou problèmes plus tard (par exemple lors d'une revente ultérieure).

Ou si finalement c'est mieux de refuser, avoir une cave plus petite mais laisser ce problème au vendeur.

Dans les compromis il y a les 2 lots + mention d'occupation du lot 3 de cave: je ne pense pas que cela nous engage à occuper le lot 3 de cave (ou de recevoir les trentièmes associés). En revanche sur le pré-état daté il y a effectivement

les 3 lots. Puis on a encore une semaine de période de rétractation si cela se révèle être bloquant.

Par AGeorges

Bonsoir,

C'est pas mal, le Syndic a donc mis une bonne vingtaine d'années pour s'apercevoir qu'un lot avait été oublié dans un acte de vente, que son propriétaire (celui toujours attribué par le 'syndic') était décédé et que les charges que lui facturaient ledit même Syndic s'accumulaient année après année.

Intéressant.

Et les contrôles du Conseil Syndical ?

ça en fait des charlots tout ça. C'est sympa, on se sent moins seul à subir ces manquements !

Par yapasdequoi

Si vous ne voulez ni être propriétaire de ce lot oublié ni en payer les charges, il faudra reconstruire le mur de séparation... Qui risque de vous couter bien plus cher.

Par Nihilscio

Comme vous le disiez, le lot a été oublié lors de la vente il y a vingt-huit ans. A pensait avoir vendu tous ses lots mais le notaire a oublié les 2 m² de cave. Il en est donc resté propriétaire sans le savoir et il l'est resté pour le fichier immobilier et le cadastre. Dans l'absolu ses héritiers, et eux seuls, pourraient en revendiquer la propriété mais ils ne le feront pas. Il n'y a pas d'autre risque que de susciter, quand vous revendrez, de la part de votre acheteur, les mêmes questions que vous êtes en train de poser.

Vous pouvez demander au notaire la publication d'un acte de notoriété portant sur ce lot oublié. Cela rendrait la possession de la cave opposable aux tiers. C'est tout ce qu'il y a à faire comme « procédure d'usucapion ».

Ou si finalement c'est mieux de refuser, avoir une cave plus petite mais laisser ce problème au vendeur.

Vous envisagez d'entrer en conflit avec le vendeur et le syndicat des copropriétaires pour avoir 2 m² de cave en moins. Cela n'a pas de sens.

je ne pense pas que cela nous engage à occuper le lot 3 de cave (ou de recevoir les trentièmes associés)

A supposer que le compromis ne vous oblige pas à occuper le troisième lot, il vous oblige tout de même à payer le prix convenu. Ne vous attendez pas à une baisse de prix.

Vous avez le droit de vous rétracter. Mais il n'y a vraiment pas de raison.

Par yapasdequoi

Le seul qui risque éventuellement des ennuis c'est votre vendeur qui vous vend un bien dont il n'est pas propriétaire.

Vous ne risquez pas grand chose, sauf comme le dit N, au moment de la revente.

Faites plutôt acter l'usucapion dans 2 ans et basta.

Vous n'êtes évidemment pas obligés d'utiliser cette surface de cave supplémentaire (mais ce sera compliqué à prouver puisque c'est d'un seul tenant sans mur de séparation).

Et utilisation ou pas, si vous l'achetez, vous devrez payez la quote part de charges qui y correspond, comme indiqué par le syndic.

PS : il s'agit de "tantièmes" ou parfois "millièmes" ou même "dix-millièmes" mais "trentièmes" serait très étonnant.

Par Nihilscio

Le seul qui risque éventuellement des ennuis c'est votre vendeur qui vous vend un bien dont il n'est pas propriétaire.

Quels ennuis de la part de qui ? La seule chose imaginable mais qui n'arrivera jamais est que le détenteur du titre sur le lot oublié vienne un jour revendiquer sa propriété. S'il le fait, ce sera à l'égard de l'actuel occupant de la cave et non à l'égard de l'occupant précédent.

Le vendeur ne vend pas un bien dont il n'est pas propriétaire puisqu'il est clairement mentionné dans le compromis qu'il n'a pas de titre sur le lot oublié. Donc il ne le vend pas. Il vend seulement un droit à l'occupation susceptible d'être contesté par le propriétaire en titre. Il n'y a pas tromperie sur la marchandise. Il ne vend pas plus que ce dont il est

propriétaire. Les droits cédés sur le lot sans titre sont en théorie précaires et les deux parties sont d'accord sur ce point. Dans les faits, ces droits ne sont pas précaires puisqu'il est certain que le propriétaire en titre ne viendra jamais rien revendiquer.

Faites plutôt acter l'usucapion dans 2 ans et basta.

La possession à titre de propriétaire est déjà actée dans l'acte de vente. Il n'y a rien à faire de plus qu'éventuellement un acte de notoriété acquisitive. Interroger le notaire à ce sujet.

il s'agit de "tantièmes" ou parfois "millièmes" ou même "dix-millièmes" mais "trentièmes" serait très étonnant. Ce n'est qu'une coquille. Il faut entendre : « tantièmes ».

Par Nylt

Merci beaucoup pour toutes vos réponses!

Bien cordialement,