



Caves sans propriétaires sous notre propriété

Par Mathieu_GS

Bonjour à toutes et à tous,

Ma compagne et moi sommes récemment devenus propriétaires, et nous avons acquis la maison sur la parcelle cadastrale AI74 (cf lien de l'image) :
[img]http://i.postimg.cc/xC7m296m/Cadastre.jpg[/img]

Sous notre maison se trouvent deux caves qui ne sont accessibles qu'en passant par la propriété de nos voisins directs, situés sur la parcelle AI75. Ces caves n'ont pas été mentionnées dans l'acte de vente, car, après vérifications, le notaire n'a pas pu identifier leur propriétaire, indiquant qu'elles avaient probablement été cédées de manière informelle par le passé.

Nous nous posons plusieurs questions à ce sujet, et nous voudrions savoir vers qui doit-on se tourner. Notaire, mairie, avocat ? Autre ?

Voici les questions que nous avons :

Ces caves, laissées à l'abandon, se trouvent sous notre maison. En l'absence d'un propriétaire identifié, font-elles automatiquement partie de notre acquisition ?

Si elles ne nous appartiennent pas, qui est responsable de leur entretien, d'autant plus que leur état de délabrement pourrait compromettre la structure de notre maison ?

Quels seraient les moyens à notre disposition pour devenir propriétaires de ces caves ?

Dans l'éventualité où nous deviendrions propriétaires, quelles démarches devons-nous entreprendre pour établir un droit de passage chez nos voisins afin d'y accéder ?

Je vous remercie par avance et vous souhaite une bonne et agréable journée,

Bien cordialement,

Par Rambotte

Bonjour.

Si le bien AI74 n'est pas formellement divisé en lots de volumes, et que vous n'avez pas spécifiquement acquis un volume (celui principal) de ce bien dans l'acte notarié de vente où vous êtes acquéreur, et si aucun acte notarié du passé concernant AI74 ne mentionne ces caves comme biens distincts, il me semble que vous êtes fondé à vous considérer comme propriétaire de tout AI74, caves comprises. Car le bien acquis est avant tout la parcelle AI74.

Quels seraient les moyens à notre disposition pour devenir propriétaires de ces caves ?

Dans ce cas, il n'y a aucun moyen à mettre en ?uvre, votre acte vous désigne propriétaire de ces caves. Charge à ceux qui se revendiqueraient propriétaires d'agir.

Il pourrait être utile de consulter les actes notariés du passé concernant AI75, pour comprendre au mieux l'historique.

Je dirais que ce serait alors à vous de faire les ouvertures intérieures pour accéder à vos caves.

A voir les avis d'autres intervenants.

Par yapasdequoi

Bonjour,

cf code civil 552 :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous."

Ce serait donc aux voisins de revendiquer un éventuel droit sur ces caves.

L'ensemble était peut être une seule propriété qui fut divisée et les ouvertures sont restées en l'état.

Par Isadore

Bonjour,

Quoi qu'il en soit, en ce qui concerne l'accès à ces caves, tout va dépendre de la bonne volonté de vos voisins. S'il est nécessaire d'aller y jeter un œil voire de faire des travaux, vos voisins pourraient se montrer accommodant.

Mais pour avoir un droit d'accès permanent il faudrait avoir une servitude. Si votre notaire a bien fait son travail, il n'y a pas de servitude enregistrée au SPF au profit de votre fonds.

Une servitude ferait perdre de la valeur au terrain voisin et imposerait des contraintes à ses propriétaires. S'ils acceptent le principe, ce qui n'est pas gagné, ils risquent de demander une indemnité conséquente.

Dans le cas où vous seriez propriétaires de ces caves, il faudra voir s'il ne serait pas plus avantageux financièrement de créer un accès en passant par votre propriété.

Avez-vous pris contact avec vos voisins au sujet de ces caves ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Comme déjà dit, la propriété du sol emportant la propriété du dessus et de dessous, vous êtes présumé propriétaire des caves. La question qui se pose est celle de l'existence d'un titre de propriété sur ces caves que pourrait détenir une autre personne que vous. Le notaire qui s'est livré aux recherches d'usage n'en a pas trouvé. La propriété des caves par une tierce personne est donc peu probable mais néanmoins possible.

Le droit de propriété est imprescriptible (article 2227 du code civil) mais, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 23 mars 1855 (remplacée par le décret 55-22 du 4 janvier 1955), un acte de transfert de propriété est inopposable à un tiers s'il n'a pas été publié. Il est facile de s'en assurer pour ce qui concerne les actes depuis 1956 mais c'est beaucoup plus difficile pour les actes antérieurs.

Les caves se trouvant en situation d'abandon, il est évident que personne ne pourrait revendiquer une possession à titre de propriétaire, ce qui exclut la prescription acquisitive.

Si le notaire a fait correctement son travail, vous êtes assuré que personne n'a acquis les caves par un acte publié depuis 1956. Vous pouvez d'ailleurs vous en assurer en demandant au service de la publicité foncière un relevé de formalités sur la parcelle A174.

Vous pourriez informer le voisin qui semble avoir un accès aux caves de votre intention de fermer cet accès et d'en ouvrir un à votre profit et vous aviseriez selon ce qu'il vous répondrait.

S'il vous produit un acte antérieur à l'entrée en vigueur de la loi du 23 mars 1855, il vous est opposable mais encore faudrait-il s'assurer de sa validité.

S'il vous produit un acte postérieur à l'entrée en vigueur de la loi du 23 mars 1855, il ne vous est opposable qu'accompagné de la preuve de sa publication par la conservation des hypothèques.

Une fois que vous aurez aménagé votre accès aux caves, vous auriez intérêt à le faire constater par un commissaire de justice afin de vous constituer une preuve que vous occupez réellement les caves. Cela vous permettra, à l'issue d'un délai de dix ans, à vous ou à vos éventuels successeurs, de faire obstacle à toute revendication de la propriété des caves en vous prévalant de la prescription acquisitive.