



Exiger libération d'une cave utilisée par un voisin

Par Deho Edeba

Bonjour,

Je me permets de venir vers vous pour m'aider à déterminer la bonne marche à suivre dans ma situation.

Nous sommes propriétaires d'une cave sous une copropriété qui était divisée "de fait" en box attribués à plusieurs appartements. Ce partage ne repose sur aucun document, nous sommes bel et bien les uniques propriétaires de cet espace et nous cherchons à nous le réapproprier progressivement. Aucun autre propriétaire ne conteste ce fait qui a été présenté en AG, nous avons le titre de propriété et les choses sont assez claires.

A ce jour il ne reste qu'un box occupé par des locataires. Je leur ai dit que, bien qu'étant propriétaire de la cave, cela ne me dérangeait pas de les laisser jouir de leur box tant qu'ils étaient locataires. Après tout ils étaient locataires ici avant que nous ne soyons nous-même propriétaires. Je me disais que nous le récupérerions après leur départ et que ce serait suffisant.

Cependant, pour plusieurs raisons, aujourd'hui je ne souhaite plus leur laisser cette jouissance et je voudrais les forcer à vider les lieux.

- En effet d'une part la cave a subi une inondation il y a quelques mois et ils ont laissé moisir tous leurs objets sans les évacuer. Tout est à jeter et ces objets contribuent à l'insalubrité de la cave que je souhaite assainir.

- D'autre part je me suis aperçu hier qu'ils enfermaient parfois leur chien dans le noir, seul, dans ce box insalubre. Je ne peux pas cautionner ce que je considère comme de la maltraitance animale dans une cave que je leur permets gracieusement d'utiliser mais pas à ces fins.

J'ai contacté la SPA et la discussion avec les voisins a tourné aux insultes et aux menaces donc je ne veux naturellement plus leur faire la moindre fleur. J'ai même déposé une main courante au cas où.

Quelle serait la marche à suivre d'un point de vue juridique pour leur demander de libérer les lieux ? Je pensais à une mise en demeure et éventuellement à faire venir un huissier, mais je ne sais pas trop dans quel ordre faire les choses et à qui m'adresser.

Sachant que je ne serais pas surpris que leur contrat de location mentionne l'existence de la cave ! A l'époque personne ne s'était rendu compte qu'elle consistait en un seul lot indivisible.

tl;dr - Comment demander à des voisins de libérer un box de cave dont je suis propriétaire et qu'ils occupent "gracieusement".

Merci d'avoir lu

Par Henriri

Hello !

Moi je commencerais par envoyer une LRAR à leur propriétaire-bailleur lui demandant que ses locataires libèrent ma cave d'ici un mois.

A+

Par Deho Edeba

Bonjour,

Tout d'abord merci pour votre premier retour :D

Je dois préciser une circonstance exceptionnelle que j'ai oublié de préciser et malheureusement qui risque d'être

gênante dans cette situation... mais leur propriétaire est décédé récemment et la succession n'a pas encore eu lieu.

Je dois sans doute attendre que cette situation soit clarifiée avant de tenter quoi que ce soit ?

Par Henriiri

(suite)

Oui effectivement le passage par le propriétaire est moins évident, mais ne vous privez pas de "lui" envoyer la LRAR proposée. Ce courrier arrivera aux ayants-droits et vous aurez ainsi pris date auprès d'eux pour la suite s'ils pensaient hériter aussi d'une cave...

Mais rien ne vous empêche d'envoyer en même temps une LRAR aux locataires qui occupent votre cave de manière induue par exemple en évoquant l'inondation* et l'insalubrité de leurs affaires abandonnées pour leur demander de libérer et restituer votre cave d'ici un mois (sans faire mention de votre engagement oral passé).

* Qui-quoi en a été la cause ? La cause a-t-elle été traitée ?

A+

Par Deho Edeba

C'est une idée très intéressante d'écrire une LRAR au propriétaire décédé mais j'ai peur que les ayant droits refusent de réceptionner la lettre car leur nom ne sera pas spécifiquement marqué dessus. Je peux peut-être préciser "M.X ou ses héritiers"...

Je peux envoyer une LRAR aux locataires mais je suis sûr à 100% que si je leur laisse un délai d'un mois ils feront mine de n'avoir rien reçu et rien n'aura bougé. Quelle est l'étape suivante ensuite ?

L'inondation provenait d'un autre appartement du bâtiment, on peut parler d'une très grosse infiltration qui s'est déversée ensuite dans la cave. L'origine a été depuis réglée par la copropriété.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce qui fait foi est le titre de propriété publié au fichier immobilier par le service de la publicité foncière.

Dans un premier temps, il vous suffit de mettre en demeure les occupants de la cave de la libérer dans un délai raisonnable en justifiant votre demande au moyen de votre titre de propriété.

S'ils refusent, il faudra passer par le tribunal à qui vous demanderez de constater que les occupants n'ont pas de titre et d'ordonner la libération de la cave. S'ils refusent d'exécuter le jugement, il faudra demander une exécution forcée à un commissaire de justice.

Les occupants produiront probablement leur bail. Mais cela peut tout au plus justifier de leur bonne foi. Cela ne justifie pas de l'occupation de la cave parce que leur bailleur ne pouvait leur donner un droit que lui-même ne détenait pas. Ils s'arrangeront avec les héritiers de leur bailleur et ce n'est pas votre affaire.

Par Deho Edeba

Bonjour,

Merci pour la confirmation au sujet du bail, c'est rassurant.

J'ai mon titre de propriété (acte authentique de vente), dois-je demander aussi le fichier de la publicité foncière ou bien est-ce suffisant ?

C'est un peu bête comme question, mais comment "fait-on" pour passer par un tribunal ? Il suffit de se présenter à l'accueil et d'expliquer sa situation pour être redirigé ? Je n'ai jamais fait ça et ça me paraît assez impressionnant.

Par Nihilscio

Bonjour,

Dans un premier temps, lorsque vous adressez la mise en demeure, la preuve parfaite de votre propriété n'est pas indispensable.

Ce n'est que si vous devez apporter cette preuve au tribunal que ce sera nécessaire. Vous aurez besoin d'informations fournies par le service de la publicité foncière parce que seul l'acte de vente ne suffit pas. En effet, rien ne prouve que vous n'avez pas revendu par la suite. C'est le SPF qui pourra attester que votre acte de propriété est bien le dernier en date. Vous pouvez l'interroger en ligne au moyen du formulaire n° 3233-SD : [\[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47483\]](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47483)<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47483>

La cave étant un local annexe à un local d'habitation vous devriez, sauf erreur de ma part, pouvoir saisir le juge des contentieux de la protection sans avocat. La convocation se fait par une assignation délivrée par un commissaire de justice.

Si je fais erreur, l'avocat est indispensable.

Par Deho Edeba

D'accord, je vous remercie. Bon, autant faire une demande au SPF, si je comprends bien ça ne coûte que 12€ pour un immeuble et moi-même j'aurai l'assurance incontestable de ma propriété.

Je ne trouve nulle part où faire un dépôt "en ligne", donc je suppose que je dois leur envoyer le formulaire par mail? J'ai trouvé l'adresse de mon SPF de département.

Je résume mon plan :

- 1/ Je peux faire une mise en demeure par LRAR pour que les voisins vident leur boîte avant le 15 janvier.
- 2/ Si je vois que rien n'est fait je me présente au tribunal judiciaire de mon département (Creteil dans le 94 a priori) et je demande à ce que soit constaté que les occupants n'ont pas de titre. Possiblement grâce à un juge des contentieux de la protection.

Par Henriri

(suite)

Deho Edeba, dans votre LRAR au locataire vous pouvez vous contenter d'évoquer la clé de répartition des charges de la copropriété vous identifiant comme propriétaire de cette cave. Vous pouvez même utiliser une tournure laissant même entendre que vous allez demander le remboursement des charges relatives à la cave par ce locataire à titre de dédommagement pour la période où il a abusé de votre propriété ?).

Avant de passer à l'action judiciaire pure, vous pouvez passer par l'étape amiable mais officielle d'un conciliateur de justice...

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736>[\[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736\]](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736)<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736>

A+

Par Nihilscio

Pour la saisie du tribunal, lire : [\[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783\]](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783)<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783>

Il faudra faire délivrer une assignation par un commissaire de justice.

L'assignation devra indiquer la date de l'audience à demander au greffe, soit par vous-même soit par le commissaire.

Par Deho Edeba

Henriri : je ne compte pas demander de dédommagement, ça serait envenimer les choses, même si dans les faits ils ont

endommagé la cave.

J'ai moyen de rencontrer un conciliateur de justice de ma ville le 28 novembre mais ça me paraît assez lointain et je me dis que la LRAR est techniquement une tentative de résolution à l'amiable aussi. Je ne sais pas trop ce qu'un conciliateur pourra faire de plus, et ça m'étonnerait de toute façon que mes voisins se déplacent s'ils sont convoqués :/

Nihilscio : malheureusement je crois que votre lien ne fonctionne pas chez moi, mais je serais intéressé pour un avoir un fonctionnel !

Par Henriri

(suite)

Sous-entendre un dédommagement c'est juste pour donner à réfléchir, envisager un conciliateur* de justice (suite à une LRAR ou directement) c'est pour donner une tournure un peu plus officielle... Si le locataire ne collabore toujours pas à vos démarches officielles c'est aussi prendre date pour une suite plus juridique... Je ne fais que suggérer. C'est vous qui sentez et choisissez comment vous donner des chances de récupérer votre cave.

* j'ai bégayé pour le lien, le voici :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736[ur]

A+

Par Nihilscio

Nihilscio : malheureusement je crois que votre lien ne fonctionne pas chez moi, mais je serais intéressé pour un avoir un fonctionnel !

J'ai corrigé. Lien fonctionnel :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783[ur]