



## Cave de la voisine sous ma maison

-----  
Par Mart14000

Bonjour,

J'ai acquis fin 2023 une maison de ville mitoyenne

Le litige porte sur l'usage de ma cave dont j'ai la jouissance d'une moitié. Je pensais que l'autre partie était soit remblayée ou correspondait à un vide sanitaire (j'en ai un autre de l'autre côté de la maison).

J'ai pu voir que l'autre partie de ma cave était occupée par le voisin (un mur ancien ayant été construit m'empêchant d'avoir accès à cette partie de la cave).

Le mur de séparation des deux caves et des 2 maisons d'origine avait disparu au profit de la maison du voisin.

Le notaire de la vente m'informe qu'il n'avait pas connaissance de la situation, aucun acte n'ayant été fait en ce sens. L'acte du voisin mentionne qu'il a fait l'acquisition d'une maison avec une cave se situant en partie sous le numéro 74 (numérotation de ma maison).

Dans l'acte du voisin, Au paragraphe "à la charge de l'acquéreur" il était mentionné "concernant la situation de la cave, l'acquéreur à savoir le voisin renonce à exiger une division en copropriété ou en volume, déclarant se satisfaire de la phrase mentionnée plus haut.

A noter que c'est le même notaire dans les différentes ventes (2001 et 2006 pour la maison voisine et pour l'achat de la mienne).

Une division d'un grand ensemble aurait été effectuée il y a longtemps entraînant probablement des erreurs ou des zones d'ombre.

J'ai réclamé les copies d'acte de la maison voisine auprès de la publicité foncière. Dans l'acte que j'ai reçu de la publicité foncière il s'agit du numéro 76 à la place du 74A ce qui changerait la donne car ma maison n'a jamais porté le numéro 76.

La publicité foncière m'informe que l'acte d'achat de la maison voisine a fait l'objet d'un rectificatif dernièrement par le notaire. Cette rectification n'ira pas dans mon sens puisque il entérine le fait que ce soit le numéro 74 qui soit concerné.

La protection juridique de mon assurance me suit sur le plan juridique, le voisin ne voulant pas me restituer la partie de cave à l'amiable. La restitution de cette partie de cave me semble compromise.

Je souhaite que cette situation que le problème trouve une issue en phase avec la loi (mise en copropriété ou division en volume) même si cette situation déprécie mon bien et qu'en toute connaissance de cause, je n'aurais jamais acheté ce bien.

Actuellement, je ne peux pas accéder à cette partie de cave pour vérifier l'état du plancher de mon séjour et un doute persiste sur la responsabilité en cas de sinistre.

Que feriez-vous à ma place ?

J'espère avoir été clair et concis dans mes explications car la situation est très complexe.

Merci pour votre aide

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

J'ai le souvenir d'avoir vu cette question il y a quelques mois.

A votre place, je ne ferais rien.

La restitution de cette partie de cave me semble compromise parce que son occupant me paraît en situation de vous

opposer la prescription acquisitive.

Pour vérifier l'état de votre plancher et y faire faire des travaux d'entretien, il vous faudrait simplement demander l'autorisation au voisin. Celui-ci pourrait éventuellement être contraint judiciairement de vous donner accès dans la mesure où ce serait nécessaire.

Je ne vois guère l'intérêt de mobiliser avocat, géomètre et notaire, à vos frais, pour le seul plaisir d'être en phase avec la loi.

-----  
Par Mart14000

Merci Nihilscio pour ce retour.

Selon vous le notaire est-il attaquant ?

Sur les deux avocats spécialisés consultés, le 1er me dit que le notaire est difficilement attaquant même si l'acte original de la voisine soit différent de celui de la publicité foncière. Selon lui, ce motif ne tient pas car cela concerne pas mon acte mais celui de la voisine (je suis que "victime indirecte").

Le 2ème me dit que la responsabilité du notaire est engagée car celui-ci était aussi un des notaires lors de l'achat de la voisine et lors de l'achat encore d'avant en 2001. Selon lui même si rien n'est inscrit dans l'historique de ma maison, il ne pouvait méconnaître cette situation (bien que ce soit 20 ans après l'achat de la voisine et qu'aucun division en volume ou copro existe). Il y voit un défaut de conseil.

De plus, le notaire vient de procéder à acte rectificatif ce qui selon cet avocat prouve d'autant plus sa responsabilité.

De ce que je comprends dans vos propos, si jamais demain je revends on ne pourra m'obliger à faire une copro ou division en volume à mes frais ?

Et pour avoir accès à mon plancher en cas de refus, j'en déduis qu'il faille aller en procès ?

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Vous dites que l'acte de vente où votre voisin est acquéreur désigne son bien comme comportant une cave qui est partiellement sous la maison voisine (votre maison).

C'est donc lui le propriétaire de cette cave en entier selon cet acte antérieur au vôtre. Soyez heureux qu'il l'ait matériellement divisée en deux pour qu'il n'occupe plus la partie sous votre maison, et se contente de la partie sous sa maison.

A moins de trouver des actes encore antérieurs montrant l'erreur de l'acte du voisin, et que la prescription n'a pas joué.

-----  
Par Mart14000

Merci Rambotte pour votre message.

Il est écrit la mention "Cave se trouvant sous partie de la maison voisine portant le numéro 76" dans l'acte de la publicité foncière.

Elle ne peut accéder à ma moitié de cave car il y a mur qui sépare.

Si je ne m'abuse outre la partie sous ma maison, elle ne détient à mon avis pas de cave sous sa maison.

-----  
Par Nihilscio

Notaire attaquant, peut-être. Deux avocats différents vous ont donné deux avis différents. Vous pouvez trouver des arguments pour attaquer le notaire et le notaire en trouvera pour se défendre. Ce sera tranché par le juge. En attendant vous aurez payé les honoraires de votre avocat, augmentés d'une indemnisation à verser au notaire si c'est lui qui a gain de cause.

Vous pouvez aussi attaquer votre vendeur pour manquement à son obligation de délivrance. C'est aussi aléatoire que l'action contre le notaire.

Si demain vous revendez, soit l'acquéreur accepte la situation comme elle est, soit il refuse d'acheter.

elle ne détient à mon avis pas de cave sous sa maison.

Elle n'a pas de titre de propriété qui vous soit opposable. Vous pouvez revendiquer la propriété de toute la cave mais, comme déjà dit, cette revendication risque fort de se heurter à la prescription acquisitive.

-----  
Par Rambotte

Reste à savoir si 76 est une erreur matérielle dans l'acte du voisin (cela semble justement être un acte rectificatif d'erreur matérielle). La maison voisine est-elle identifiée autrement (parcelle cadastrale) ? Des plans sont-ils annexés ?

Si une autre maison 76 existe, qu'en est-il de l'existence d'une cave allant sous cette maison ?

Que disent les actes antérieurs ?

-----  
Par Mart14000

Une maison existe au 76 mais situé à 50 m dans la rue de la maison voisine donc peu probable. Je pense plus à une erreur matérielle et les notaires n'ont fait que copie collé lors de chaque vente.

J'ai saisi le médiateur du barreau de ma ville pour qu'il fasse une demande d'état descriptif de division ou une division par volumes ce qui sera certainement refusé par la voisine et le notaire.

Et je n'irai probablement pas au delà.