



# Erreur de piquetage : A qui appartient la cave ?

Par **edenforest**, le **30/08/2009** à **15:06**

Bonjour à toutes et à tous,

Petite présentation tout d'abord, jeune propriétaire depuis 8 mois d'une maison ancienne dans hameau en grands travaux dans le sud Ardèche, nous vivons actuellement un petit litige, qui nous tracasse depuis quelques nuits !!!?

Voici le détail accompagné d'un croquis en couleur pour les explications. Si certaines personnes sont la capacité de nous éclairer, cela nous aidera beaucoup face aux géomètres, notaire, vendeur et voisins...

Nous avons visité une maison faisant partie d'une grande bâtisse en 2008. Le vendeur a fait réalisé une division en 2 parties égales par piquetage d'un géomètre expert afin de définir les limites. Nous avons signé l'acte de vente et le document extrait du plan cadastral informatisé (esquisse) en janvier. L'acte ne comporte aucune surface sauf 2a40ca, et la description "maison individuelle de deux étages sur caves avec petite cour sur le devant". L'autre partie appartenait encore au vendeur jusqu'il y a 3 mois où il a aussi vendu à un acheteur.

La semaine dernière, ce nouvel acheteur revendique le fait qu'il lui manque de la surface en rapport de son acte, et sur le plan joint d'après le piquetage, il désire reprendre une cave située sous son bien.

Les murs sont mitoyens, mais la cave en question, apparaît dans sa propriété, mais n'est accessible que par une porte de notre cave, et ce depuis très longtemps (avant la visite, avant le compromis, avant la vente...).

En surfant sur les différents forums, j'ai pu noter que le document du cadastre n'a aucune valeur sauf fiscale, de plus un simple piquetage par rapport à un bornage, que les clauses CHARGES ET CONDITIONS dans l'acte de vente ne peuvent permettre au voisin de revenir sur ce qu'il a visité effectivement, et enfin le terme de usucation ...

Qu'en pensez vous, est il trop tard est il dans son droit ?

Le voisin peut il refermer notre accès à cette cave et en ouvrir un de son côté ?

A t on des recours ?

Je reste disponible pour tout complément ou envoi d'un plan en couleur pour des précisions par mail... Merci beaucoup.