Image not found or type unknown

Cave de la voisine sous ma maison

Par **Mart14000**, le **08/05/2024** à **10:51**

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 **Rambotte**, le **10/05/2024** à **09:41**

Bonjour.

Sur un autre forum, vous êtes convenus que le 76 dans l'acte de vente de votre voisin où il est désigné acquéreur était une erreur matérielle, et qu'il s'agissait en réalité du 74 : dans cet acte, sa cave "déborde" sous votre maison. Un correctif a été publié.

Je me souviens pas si vous aviez précisé que dans l'acte de vente où vous êtes acquéreur, il est précisé que votre cave "déborde" sous votre voisin.

Il pourrait être utile de consulter les actes de mutation antérieurs pour les deux biens, pour comprendre l'historique de la propriété de cette cave.

Par ailleurs, il devrait aussi se poser la question de la prescription. Sachant que le fait d'avoir volontairement construit une séparation dans la cave peut montrer une volonté de ne pas se considérer comme propriétaire au delà de la séparation.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés