



## Caves inversées

-----  
Par Antoun

Bonjour,

J'ai acheté un studio avec un lot de 2 caves, sauf qu'une des 2 caves est occupée par la machinerie de l'ascenseur et l'autre appartient à une entreprise qui avait accepté de la céder lors d'une AG datant des années 70 mais qui n'a jamais été enregistré! aujourd'hui on peut me demander de restituer cette cave mais de mon côté comment pourrais-je demander qu'on me restitue la cave où est installée la machinerie et qui ma propriété? d'ailleurs s'il y a un incendie ou un problème dans ce local , suis-je responsable puisque la cave m'appartient?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous vérifié le descriptif de ces lots dans le règlement de copropriété ?

Pourquoi avez-vous acheté ces lots sans les visiter ?

Votre vendeur devait vous alerter sur les occupations (légales ou pas) de ces caves.

Demandez conseil à votre notaire.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

En fait, la cave où a été installée la machinerie de l'ascenseur a été cédée au syndicat des copropriétaires par votre prédécesseur dans les années 1970 et la société qui possédait l'autre cave l'a cédée à votre prédécesseur et il faudrait régulariser par des actes notariés.

Pour la première cave, c'est simple. Les formalités se feront évidemment aux frais du syndicat.

Pour la seconde, il vous faudrait vous adresser à la société si elle existe encore ou à ses ayant droits s'ils sont identifiables. A défaut, vous pourriez faire dresser et publier un acte de notoriété acquisitive par un notaire. Vous auriez peut-être du mal parce que les notaires n'aiment pas du tout ce type d'acte. Mais qu'est-il inscrit exactement sur l'acte de vente de votre studio ?

-----  
Par Antoun

Merci pour vos réponses.

J'ai eu connaissance de cette situation peu avant la signature, et le notaire m'avait rassuré car ils avaient eu l'accord de la société de me vendre la cave. l'affaire a mis plusieurs années car le notaire est parti, ensuite l'entreprise a changé, et aujourd'hui l'entreprise veut me vendre la cave au prix du marché (minimum 5000 euros) et la copropriété ne veut pas mettre plus de 1000 euros pour m'acheter la cave qui sert de local d'ascenseur et les frais de notaire s'élèvent à 2500 euros. l'opération va me couter 6500 euros que je n'ai pas en ce moment... Alors si je restitue la cave à l'entreprise, qu'est-ce que je peux faire de ma cave transformée en local? Est-ce que je suis responsable s'il y a un sinistre ou un problème dans cette dernière?

-----  
Par yapasdequoi

Votre notaire vous a endormi et le vendeur s'est bien moqué de vous.

Si vous avez acheté ces lots, vous ne devriez pas avoir besoin de les acheter à nouveau.

Comment l'entreprise peut elle prétendre vous vendre un local qui vous appartient déjà ?

Relisez bien l'acte notarié.

Prenez un notaire sérieux pour rétablir la situation.  
Les frais de notaire concernant le local machinerie sont à la charge du syndicat.  
Et vous devriez pouvoir garder l'autre cave sans plus de démarches.

-----  
Par Antoun

Le local est à moi, c'est l'autre cave qui est à l'entreprise.

-----  
Par yapasdequoi

J'ai acheté un studio avec un lot de 2 caves,  
Le local est à moi, c'est l'autre cave qui est à l'entreprise.  
????

Bref ce n'était pas clair dans l'exposé du début.

Reprenez : qu'avez-vous acheté exactement ?  
Et voyez un avocat pour engager la responsabilité du vendeur qui vous a bien baladé pour ne pas utiliser d'autre mot.

-----  
Par Nihilscio

Vous aurez du mal à me faire croire que les deux cessions de caves n'aient pas fait l'objet d'écrits lors de l'installation de l'ascenseur il y a une cinquantaine d'années. Il faudrait les rechercher. Il faudrait commencer par la lecture des procès verbaux d'assemblée.

Il est aberrant de demander un prix de vente. Les caves sont occupées à titre de propriétaire depuis cinquante ans. La prescription acquisitive a fait son œuvre. Il est très maladroit de votre part de demander à acheter la cave que vous occupez de même qu'il est très maladroit de la part de la copropriété d'accepter de vous acheter la cave de la machinerie de l'ascenseur. Vous pourriez prendre la copropriété au mot : puisque c'est vous le propriétaire, vous êtes en droit de reprendre possession de votre bien et la copropriété sera obligée de démonter l'ascenseur.

Je pose à nouveau la question : qu'est-il inscrit exactement sur l'acte de vente de votre studio ?

-----  
Par Antoun

Si bien sûr c'était notifié dans une AG et voté à l'unanimité mais ça n'a pas été enregistré chez un notaire. La prescription ne marche pas parce qu'il faut 30 ans d'occupation sans changement de propriétaire, ce qui n'est pas le cas, j'ai acheté il y a 15 ans . sur mon acte j'ai acheté un lot de 2 cave, avec un avertissement qu'ils se sont rendus compte qu'il y en a une où il y a la machinerie et une autre qui était cédée mais sans être enregistrée que je devrais acheter à l'entreprise et qui était d'accord pour l'euro symbolique.

-----  
Par yapasdequoi

Alors il y a 15 ans vous avez payé pour 2 caves qui ne vous appartiennent pas.

C'est difficile à croire que le notaire ait accepté d'acter une vente alors que le vendeur n'était même pas propriétaire ...  
Mais après tout ce temps, ce sera compliqué d'engager sa responsabilité, ou celle du notaire.

-----  
Par Nihilscio

J'ai bien compris qu'il n'y a pas eu d'acte notarié. Contrairement à ce que vous semblez penser, ce n'est pas rédhibitoire. Ce qui importe est qu'il y ait un écrit incontestable attestant d'une volonté réciproque de cession. Pour la machinerie le procès verbal d'assemblée générale suffit : le syndicat acquiert la cave, son propriétaire y consent et la machinerie y est installée. Cela peut très bien être confirmé par acte notarié et publié. Pour la cave cédée à votre prédécesseur, c'est peut-être plus délicat : avez-vous un écrit attestant d'un accord réciproque de son propriétaire de l'époque et de votre prédécesseur ? La mention portée sur votre acte de vente ne suffit pas. Il faudrait un écrit émanant de l'entreprise voire un procès verbal de l'assemblée générale non contesté. La vente d'un immeuble n'est soumise à aucune exigence de forme. L'article 1583 du code civil dispose : Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait

pas encore été livrée ni le prix payé. L'acte notarié et ensuite sa publication ne sont nullement une condition de validité d'une vente. Ils ne servent qu'à rendre la vente opposable aux tiers.

Si vous n'avez pas une preuve du consentement de la société à la cession de sa cave,, vous pouvez invoquer la prescription acquisitive. En effet l'effet de la possession permettant de prescrire se transmet comme dit l'article 2265 du code civil : Pour compléter la prescription, on peut joindre à sa possession celle de son auteur, de quelque manière qu'on lui ait succédé, soit à titre universel ou particulier, soit à titre lucratif ou onéreux. Autrement dit, vous bénéficiez des effets de la possession de cette cave transmise à l'occasion des différentes ventes ayant eu lieu depuis cinquante ans.

Vous avez de quoi affirmer que vous êtes bien devenu propriétaire de la cave que vous occupez, par prescription si besoin est, et que le syndicat est bien propriétaire de la cave où est installée la machinerie. Reste à régulariser par actes notariés. Logiquement ce devrait être aux frais du syndicat pour les deux caves parce que cette opération ne serait que l'achèvement de l'installation de l'ascenseur.

-----  
Par Antoun

merci beaucoup pour votre réponse, en effet dans le procès verbal de l'AG de 1973 le représentant de l'entreprise de l'époque était présent et il est noté qu'il cédait sa cave au propriétaire de l'époque, résolution approuvée à l'unanimité. Le notaire est au courant et je lui ai transmis ce procès verbal mais il m'a dit qu'il ne valait rien puisqu'il date de 50 ans . Quelle démarche je devrais envisager selon vous ?