



## Inversion des caves (Copro) : action en revendication

-----  
Par Dolval

Bonjour,

Je suis face à un imbroglio depuis que j'ai récemment acheté un appartement et une cave dans une copropriété.

Mon titre de propriété précise que je suis occupant d'une cave A qui est la propriété d'une autre personne (disons M. X) et que je suis propriétaire d'une cave B qui est occupée par un locataire (disons M. Y).

Il s'est produit un sinistre contre la porte de la cave A. Mon assurance-habitation m'indique que n'étant qu'occupant, c'est à M. X, propriétaire, de la faire réparer et de prendre contact avec son assurance.

Depuis cet incident, j'ai libéré la cave A (que j'occupais sans être propriétaire) et cherche à récupérer ma cave B (dont je suis propriétaire et pour laquelle je paie des charges). Mais le locataire, M. Y, refuse obstinément de bouger. Les discussions amiables informelles ont échoué. J'ai saisi le conciliateur de justice.

A première vue, je peux envisager une action en revendication pour récupérer ma cave B. Mais il y a un risque : la prescription acquisitive trentenaire. En effet le locataire qui occupe ma cave B est installé depuis 30 ans au moins. Le problème d'inversion des caves semble très ancien...

Je précise que je ne dispose pas de beaucoup de moyens et qu'une procédure judiciaire (qui plus est à l'issue incertaine) me semble complexe à envisager.

Je vous remercie de m'avoir lu et pour vos conseils.

Dolval.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous contacté le propriétaire bailleur de ce locataire ?

Parce que c'est avec lui que vous devez négocier la restitution. A lui de faire bouger son locataire ensuite.

Vous avez 2 solutions :

- chacun récupère sa cave selon l'état descriptif de division
- vous restez en l'état et faites un échange via une transaction immobilière (dont les frais peuvent être soit partagés soit pris en charge par l'un ou l'autre) pour que la réalité soit conforme aux documents.

Mais surtout vous assignez votre vendeur pour dol !

Consultez un avocat et demandez lui la meilleure stratégie selon le contexte.

-----  
Par Dolval

Je vous remercie, yapasdequoi, pour votre réponse.

Il y a deux points qui compliquent encore l'affaire :

\_le co-propriétaire bailleur des locataires qui occupent la cave dont je suis propriétaire est un vieux monsieur qui a fait un AVC dernièrement (je tiens l'information du président du syndic de copro). J'aurais évidemment envisagé de discuter voire de faire pression sur lui, mais s'il est souffrant...

\_la personne qui m'a vendu la cave et l'appartement était elle-même... notaire (!). Il me semble difficile d'ester en justice pour dol. J'étais au courant dès la phase du compromis de vente et mon acte de propriété comporte bien la mention que

je suis occupant d'une cave et propriétaire d'une autre.

Vous m'apportez une info très importante : il est possible de faire un échange via une transaction immobilière pour entériner légalement la chose. Merci beaucoup car c'est une porte de sortie possible !

Bon courage aux bénévoles de ce forum (très utile !).

-----  
Par AGeorges

Bonjour Dolval,

Dans une copropriété, il peut y avoir deux sortes de caves. Celles qui sont loties et celles qui ne le sont pas. Il faut aussi lire attentivement l'EDD pour voir quelle cave est associée à quel lot de logement. Il peut y avoir eu des incohérences ou de simples erreurs dans l'EDD, lesquelles ont été corrigées "à l'amiable". Mais de là à être transcrites dans les actes !?

Et, en principe, il y a une cave pour chaque logement, voire parfois des caves vides qui sont une partie commune pour des raisons diverses. voire même, les caves peuvent avoir été définies comme des parties communes à usage privatif. Enfin, le Règlement de Copropriété peut indiquer que les caves ne peuvent être dissociées des appartements. Je vais d'ailleurs poser une question sur ce forum sur ce sujet.

Dans votre cas, le "locataire" de votre cave ne devrait pas pouvoir l'être si votre cave n'est pas associée au logement qu'il loue.

Par ailleurs, je me demande bien quel est le statut juridique d'un "Occupant" sans titre. En fait, comment ce locataire d'un autre appartement que le vôtre peut-il justifier utiliser votre cave ?

Et dans cette histoire, n'y a-t-il pas quelqu'un qui a deux caves ?

Enfin, il y a un problème d'ACTE de vente. Une telle formule, ne reposant sur rien avec un statut d'occupant qui n'existe pas vraiment. Le notaire peut être responsable de ce type de formulation qui ressemble à une servitude. Et une servitude est reproduite d'acte en acte. Si vous regardez les éléments d'origine de propriété, tout doit y être reproduit.

Je ne crois pas non plus que l'usucapion puisse être invoqué ici si votre cave n'est pas lotie indépendamment de votre appartement. Selon les clauses de votre RdC, peut-être pourriez-vous réclamer une indemnité d'occupation ?

Bien sûr, votre vendeur est responsable et je rejoins YPDQ pour la notion de dol, puisque vous vous retrouvez aujourd'hui sans cave suite à votre souci de régulariser une situation pour le moins curieuse.

Je soupçonne tout de même une responsabilité du notaire pour la rédaction d'un acte qui n'aurait pas de sens.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir,

On pourrait aussi exprimer la question suivante :

Quand un acte de vente formule une situation de copropriété qui n'est pas conforme à l'EDD ou au RdC, lequel des deux l'emporte sur l'autre, légalement ?

-----  
Par yapasdequoi

C'est l'acte publié au SPF qui fait foi !

Mais il est possible de modifier soit la réalité physique, soit de faire un acte de mutation pour modifier la réalité juridique afin de rendre les 2 conformes.

Le seul souci c'est les frais de mutation.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Dolval, vous avez bien posé le problème. Il y a en effet un certain risque de prescription acquisitive sur la cave dont vous êtes propriétaire mais qui est occupée par un autre.

Il n'y a aucun dol. Vous avez été parfaitement informé de la situation lors de votre achat et vous l'avez acceptée.

Vous ne pourrez régler le problème qu'après vous être concerté avec l'autre copropriétaire.

Vous pouvez demander à cet autre copropriétaire de récupérer la cave dont vous êtes copropriétaire mais il faudrait qu'il en expulse le locataire ce qu'il ne voudra peut-être pas faire.

Vous pouvez échanger vos caves, ce qui réglerait le problème du locataire qui ne veut pas déménager. Mais la sanction fiscale risque d'être lourde. Un échange équivaut à deux ventes.

Vous pouvez conserver le statu quo au risque d'autres incidents dans le futur tel celui que vous connaissez avec votre assurance.

Vous pourriez aussi transiger avec l'autre copropriétaire et jouer avec la prescription acquisitive, solution à étudier avec un notaire. Chacun de vous s'approprierait la cave qu'il occupe et ferait dresser un acte de notoriété acquisitive publié au fichier immobilier tout en s'engageant à ne pas revendiquer la propriété de la cave dont l'autre s'est approprié.

Vous ne connaissez pas la position de l'autre copropriétaire : se prétend-il propriétaire depuis au moins trente ans de la cave qu'il occupe ?

De votre côté vous ne pouvez pas le faire puisque par votre acte d'achat vous reconnaissez n'être pas propriétaire. Mais cela ne vous empêche pas de déclarer unilatéralement vous approprier la cave que vous occupez à partir de maintenant. Au bout de trente ans, personne ne pourra contester cette appropriation, l'acte de notoriété faisant courir le délai de la prescription acquisitive et, avant ces trente ans, vous ne risquez rien puisque l'autre copropriétaire se sera engagé à ne pas exercer d'action en revendication.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir,

Vous pouvez échanger vos caves

Comment peut-on échanger des portions de lots indivisibles ?  
(si c'est bien ce que dit le Règlement de Copropriété)

Ce n'est pas la même chose que d'être "propriétaire d'une cave", ce qui suppose une identité foncière de ladite cave, ou d'être "propriétaire d'un appartement auquel une cave est strictement attachée", auquel cas ladite cave n'existe pas en tant qu'entité foncière indépendante.

Sous la même condition, je ne vois pas cet échange possible sans que votre lot actuel ne soit dissocié, et donc forcément le lot de l'autre copropriétaire aussi et si cette dissociation n'est pas strictement interdite par le RdC (voir mon autre sujet).

Si vous lotissez votre cave, votre nombre de tantièmes appartement va donc diminuer. C'est une modification de la répartition des charges et doit être accepté par l'AG. Il faudra vérifier si une modification ne portant pas d'effets globaux peut se passer des formalités associées à chaque opération individuelle (scission de lots puis double vente).

Tout cela me paraît douteux. Mais je peux me tromper.

Si j'ai raison, on peut même se demander si la clause de permutation de l'acte de vente a la moindre valeur.

Ce peut être un simple arrangement sans réel effet juridique. Comment est-elle notifiée (papier à part, convention spéciale, annexe à l'EDD, ...).

-----  
Par AGeorges

Re,

Pour m'étendre un peu sur le farfelu, imaginons un acte de vente comme suit :

"... votre lot est composé d'un appartement en Rez-de-Chaussée, de Trois chambres, ...

Par contre, le placard de l'entrée est utilisé par le voisin du dessus. Il est donc convenu que vous lui en laissiez l'usage. En compensation, le voisin du troisième a accepté de vous prêter son placard d'entrée.

Bon, je sais bien qu'une cave est 'détachable' ce qui n'est pas le cas du placard de l'entrée, mais si elle ne l'a pas été, c'est exactement la même chose.

Clause sans valeur, réputée non écrite ???

L'Acte de vente constitue un transfert de propriété plein et entier entre le vendeur et l'acheteur. Il ne peut contenir des

restrictions à ce transfert (hors servitudes). Il doit bien y avoir une loi qui dit ça.

-----  
Par Nihilscio

La réglementation de la publicité foncière impose que deux locaux non contigus constituent des lots de copropriété distincts. Un même lot de copropriété ne peut être composé d'un appartement en étage et d'une cave en sous-sol. Cela ne peut se trouver que dans des états descriptifs de division antérieurs à la réforme de la publicité foncière de 1955. Il se font rares.

Dans l'hypothèse où l'état descriptif de division serait ancien et engloberait dans la même entité un appartement et sa cave, il est toujours possible de régulariser en modifiant l'EDD, ce à quoi l'assemblée générale des copropriétaires ne peut s'opposer.

Un échange de cave entre deux copropriétaires n'est pas susceptible d'être incompatible avec la destination de l'immeuble. Le règlement de copropriété ne peut l'interdire. Une clause qui s'y opposerait serait réputée nulle et non écrite.

-----  
Par Dolval

Merci à tous ceux qui ont répondu et permettent d'éclaircir les problèmes de droit que pose ma situation...

Je vais essayer de vous répondre dans l'ordre :

1/ Le R.C. prévoit bien que chaque cave est un lot à part, doté d'une "identité foncière" à part donc. D'ailleurs, et je présume que c'est lié, je paie une taxe foncière pour l'appartement et une autre pour la cave.

2/ D'après le président du syndic de copro, le problème daterait de l'origine même de la résidence (années 1960). Le plan d'origine avec le découpage des lots ne correspondait déjà pas avec la réalité matérielle. Ainsi la cave dont je suis propriétaire ne figurait pas sur ce plan. La numérotation des caves aurait donc été faussée dès l'origine. Mais les problèmes se sont réglés petit à petit, sauf dans les 3 cas (dont le mien) qui restent pendants.

3/ Oui, il y avait bien des voisins qui avaient deux caves. Ils en ont libéré une pour permettre de débloquer la situation. A présent une cave reste vide puisque les locataires qui occupent la mienne ne veulent pas bouger...

4/ Le propriétaire-bailleur des locataires qui occupent ma cave est là depuis plus de 30 ans. J'ignore tout de son acte de propriété (y figure-t-il la mention de mon lot avec la mention "occupant" ?)

5/ Comme vous, je suis fort marri par le flou et l'insécurité juridique de ce pseudo-statut "d'occupant" qui figure verbatim sur mon acte de propriété. Je viens d'interroger les 2 notaires qui ont géré la vente... en espérant qu'ils répondent.

-----  
Par Nihilscio

L'occupation est une possession, notion parfaitement définie en droit. C'est un état de fait. Elle peut reposer sur un titre, titre de propriété, contrat de location ou autre, mais elle peut aussi intervenir en l'absence de titre. Tant qu'il n'y a pas de conflit, ce n'est pas grave, il est toujours possible de faire en sorte que les titres correspondent à l'état de fait, soit qu'on modifie l'état de fait pour le faire coïncider avec les titres, soit qu'on établisse des titres à partir de l'état de fait. Un état de fait durable peut se transformer en état de droit par l'effet du temps. C'est le principe de la prescription acquisitive.

Dans le cas de votre immeuble on ne sait pas bien si, à l'origine, il a été commis des erreurs dans l'occupation des caves ou si c'est le plan dressé postérieurement à la rédaction de l'état descriptif de division qui contient des erreurs. Les deux options sont ouvertes. L'essentiel est que les intéressés parviennent à s'entendre.

-----  
Par Dolval

Nihilscio, vous avez raison sur la notion de "possession" bien sûr. Ce que je voulais dire c'est que ce statut d'"occupant" est fragile juridiquement et précaire aussi longtemps qu'il n'aura pas évolué soit par règlement amiable pour remettre en ordre les choses, soit par décision de justice quitte à ce que cette dernière entérine l'usucapion.

Je vais relancer le syndic pour essayer de savoir précisément l'origine de l'erreur et de réunir la documentation. A ce sujet, puis-je contacter la SPF pour me renseigner ? Faut-il passer par les notaires qui ont géré mon achat qui obtiendront plus facilement les informations ?

Encore merci !

-----  
Par yapasdequoi

Vous pouvez obtenir des renseignements immobiliers soit via votre notaire soit directement au SPF comme suit :  
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759  
[/url]