



Que faire litige vente box garage

Par **dom**, le **31/01/2009** à **13:49**

Voici l'exposé rapide la situation :
J'ai acheté, il y a environ 10 ans un appartement en copropriété ainsi qu'un box-garage situé sur une zone cadastrée X.
Lors de la vente, on m'a remis les clés de l'appartement et du box garage correspondant.
Après quelques années durant lesquelles j'ai pu utiliser le box-garage sans problème, un des co-propriétaires m'a signifié que la zone cadastrée où était situé mon box-garage lui appartenait et donc, je devais quitter les lieux sous un mois.
Après recherche effectuée auprès du cadastre, il apparaissait effectivement que mon box-garage est situé sur la zone cadastrée Y, qui appartenait à ce copropriétaire, et que, surprise, la zone cadastrée que j'avais achetée (X) n'était pas construite !!
Après différentes discussions notamment avec le syndic, il est apparu que ce problème était apparemment ancien et que quasiment tous les propriétaires de box-garage étaient dans ce cas.
Un jeu de chaises musicales a donc été effectué et j'ai pu retrouver un garage sur une autre zone cadastrée.
Après quelques années, j'ai vendu cet appartement ainsi que le box-garage tel que et de bonne foi.
Quelques temps plus tard, le nouveau propriétaire m'a sommé de lui régler 15000 euros (prix estimé d'un garage) car la zone cadastrée sur l'acte de vente ne comportait pas de garage et a donc porté l'affaire en justice.
N'y connaissant rien, j'ai demandé de l'aide au tribunal et une personne m'a conseillé de faire appel à un avocat à qui j'ai donc confié l'affaire (il y a environ 2 ans).
Enfin, je reçois avec surprise ce lundi une notification de jugement me condamnant à verser 10 000 euros au nouveau propriétaire + les frais (je n'ai pas été averti que ce dossier avait été jugé).
Le tribunal a donc donné raison au propriétaire actuel sur le fait qu'aucun garage n'est construit sur la zone cadastrée en question.
D'après le jugement, j'ai la possibilité de faire appel mais je suis un peu désespéré.
J'ai rdv avec mon avocat lundi prochain mais j'aimerais avoir un avis éclairé concernant la suite à donner à ce jugement.
suite de l'affaire: Nous avons donc rencontré notre avocat qui nous a donné les informations suivantes :
- Nous avons donc été condamné sur le fait que nous avons connaissance du problème de zone cadastrée (effectivement et cela figure dans les

C/R du syndic) et donc que malgré notre bonne foi, nous n'aurions pas du vendre en cet état.
- La transmission du problème vers les descendants du premier propriétaire (à l'origine du problème et à qui nous avons acheté le garage et l'appartement) ne semble pas une piste valable à ses yeux.
- Toujours d'après notre avocat, la mise en cause des notaires ne semble pas valable non plus (quid des agences immobilières auprès desquelles nous avons traité dans les deux ventes).
Toujours est-il que, d'après des témoins, notre "opposante" utilise bien le garage.
Nous sommes donc convenu de faire attester par des témoins que nous connaissons ce fait.
Je m'interroge toutefois sur l'efficacité de ces attestations.
Je ne comprends pas également pourquoi nous avons été condamné alors que nous avions un acte de propriété notarial pour ce garage et que nous avons pu fournir également l'acte de propriété des anciens propriétaires. De plus je payais des impôts sur ce garage!!!