



La cave du voisin sous notre maison, le sol s'écroule

Par **leausy**, le **05/04/2018** à **17:06**

Bonjour,

Nous avons acheter une maison il y a 1 an environ, nous avons commencer les rénovations, malheureusement pendant celle-ci, il s'est révélé que le sol de la salle à manger était complètement cassé. Après une visite chez le voisin, l'origine du problème a été trouvé : une cave est sous notre maison (aucune mention lors de la vente, ni par l'agence, l'ancienne propriétaire ou le notaire) cette cave n'est pas entretenue par la voisine et une poutre de soutainnement est complètement mangée par l'humidité et cela menace notre sol de s'écrouler.

Cette maison est destinée à la location et nous sommes bloqués dans nos travaux. Notre assurance habitation nous a informé qu'elle ne pouvait pas nous aider et nous conseille de porter l'affaire en justice pour vice caché.

Dans notre contrat de vente il est noté que l'ancienne propriétaire est exonérée des vices cachés.

Nous avons de nombreuses questions :

- 1 - qui est censé entretenir la cave ? Le voisin ou nous (sachant que nous n'avons pas d'accès à cette cave sous notre maison) ?
- 2 - est-ce que le voisin doit payer les travaux de restauration de la poutre et de notre sol ?

Merci d'avance.

Par **Visiteur**, le **05/04/2018 à 18:51**

Bonjour,
Saisissez rapidement le tribunal d'instance, pour obtenir du juge une "ordonnance de faire" contre la propriétaire de la cave.

Par **morobar**, le **05/04/2018 à 19:01**

Bjr,
Ce n'est pas au voisin dessous d'entretenir le plancher haut.
Mieux vaut revendiquer la propriété de la cave, en amiable avec menace de saisine du TGI avec imputation des réparations et frais.
L'assurance "habitation" préconise un vice caché, certainement exclu dans l'acte de mutation, et il faudrait prouver que le vendeur connaissait l'existence de cette cave et les répercussions sur la maison pour tenter le dol.

Par **nihilscio**, le **05/04/2018 à 19:53**

Bonjour,

Il faudrait clarifier la question de la propriété de la cave. Il est curieux que le vendeur n'ait pas eu connaissance de cette situation.

Je ne vois pas de vice caché. Il est probable que le vendeur ignorait le mauvais état du plancher et, s'il le connaissait, encore faudrait-il pouvoir le prouver.

En revanche, l'acte de vente ne décrit pas la réalité. Car, sans mention que le volume correspondant à la cave appartient au voisin, le propriétaire du sol étant, sauf convention contraire, aussi propriétaire du dessous et du dessus, d'après cet acte, la cave vous appartient. Cela pourrait justifier une réclamation d'indemnité au vendeur.

Quoiqu'il en soit, le voisin propriétaire de la cave n'est pas en charge de l'entretien de votre plancher. Il doit seulement vous permettre d'y accéder pour que vous puissiez y réaliser les travaux de réparation.

Par **leausy**, le **05/04/2018 à 20:36**

Le problème est que le plancher s'écroule car la cave n'est pas entretenue, pas de ventilation et du coup les poutres qui sont censées soutenir le sol de notre maison s'écroulent. Il me semblait que la personne qui utilisait une servitude devait l'entretenir. Le cas de cette cave car comme vous le dite légalement vu que rien n'est noté dans l'acte de vente la cave est notre propriété mais le voisin en a la servitude et donc doit l'entretenir.

Nous cherchons des textes de lois pour nous dire comment nous sortir de cette situation car si nous réalisons les travaux mais que le voisin n'entretient pas, l'humidité va revenir alors certes la poutre mettra du temps à s'abîmer mais l'humidité des murs non.

- l'ancien propriétaire ayant vendu car en surendettement on sait qu'il n'y a rien à attendre de ce côté.
- le notaire nous a clairement dit ne pas être responsable et de nous retourner contre l'agence immobilière,
- notre assurance avait convoqué tout le monde (voisin, ancien propriétaire, notaire et agence immobilière) mais personne n'est venu d'où leur avis de déposer plainte contre tous le monde en gros mais nous sommes pressés car nous devons mettre rapidement en location.

L'idée est de faire un courrier au voisin en s'appuyant sur la loi pour lui demander :

- 1 - une participation aux travaux car nous n'aurions pas à refaire le sol + la poutre + traiter l'humidité de nos murs,
- 2- qu'il a l'obligation d'entretenir cette cave, car il en a la servitude et que en cas de non respect nous demanderont à récupérer la cave vu qu'elle est notre propriété (droit du sol) mais nous avons besoin d'être sûr que cela est bien la loi.

Par **nihilscio**, le **05/04/2018** à **22:31**

Bonsoir,

Dans certaines régions, une telle situation est fréquente et l'on considère qu'il y a une division en volume. Cette division date probablement de l'origine des bâtiments sinon vous devriez constater l'existence de vestiges d'accès à la cave à partir de votre bâtiment. Mais pour en être sûr, il faudrait connaître l'antériorité. Le titre de propriété du voisin serait intéressant à connaître.

Si le voisin est propriétaire de la cave, cela signifie seulement qu'il est propriétaire du volume et cela ne lui impose aucune obligation d'entretien de votre construction si ce n'est qu'il doit vous laisser la possibilité de la conserver en bon état. Cela ne lui impose pas d'aérer la cave, cela l'oblige seulement à ne pas s'opposer à une aération de la cave, à moins bien sûr que vous ne trouviez un acte qui lui impose davantage d'obligations. S'il y avait autrefois des orifices d'aération qu'il aurait bouchés, il pourrait être tenu pour responsable. Mais la charge de la preuve vous incomberait. En outre, votre action serait prescrite si la suppression de ces aérations était antérieure à 1988.

Je crains que vous ne vous engagiez dans un conflit interminable dont vous ne sortiriez pas forcément gagnant si vous prétendiez demander au voisin une participation au coût des travaux.

Par **morobar**, le **06/04/2018** à **08:44**

Une servitude est évoquée ici.
Mais quelle servitude ?

Par **nihilscio**, le **06/04/2018** à **09:46**

Je ne vois que la servitude qui pèse sur le propriétaire de la cave : laisser une aération et permettre un accès pour l'entretien des murs et du plancher.

Par **morobar**, le **06/04/2018** à **11:07**

Une servitude est évoquée et un conseil donné de porter plainte contre tout le monde, en supputant que Dieu ou un magistrat (pénal) saura trier le bon grain de l'ivraie.

Je suppose que ces mots ont été entendus et plus ou moins bien compris par notre ami plaignant.

J'en reviens à mon conseil de revendiquer d'abord à l'amiable, puis au TGI la propriété de cette cave.

Par **nihilscio**, le **06/04/2018** à **11:24**

C'est notre ami leausy qui emploie le mot de servitude mais, me semble-t-il, improprement de même qu'il emploie le mot de sol au lieu de celui de plancher. Le voisin qui utilise la cave n'utilise pas une servitude.

Avant de revendiquer, même à l'amiable, il faudrait se pencher sur le passé. S'approprier la cave du voisin en supprimant l'accès initial et en en créant un autre, ce n'est pas banal alors qu'une cave appartenant au voisin, c'est une situation relativement fréquente en certains villages où les constructions sont très imbriquées. Dans le doute, il faudrait consulter un professionnel, notaire ou géomètre-expert qui saurait donner une appréciation avisée.

Par **leausy**, le **06/04/2018** à **11:39**

Après vérification dans notre acte de vente cette cave n'a jamais été mentionnée, il est évident que si nous avions eu connaissance de celle-ci nous aurions été demandé aux voisins pour la visiter car quand nous avons fait venir un artisan pour changer le sol (nous pensions que seul le carrelage était cassé) c'est lui qui a "tiqué" et été demandé au voisin si par hasard il n'avait pas une cave. lorsque nous avons été dans celle-ci elle était très humide, et la poutre qui soutient notre sol complètement cassé (c'est un miracle qu'on ne soit pas passé au travers) il est certain que dans l'acte de vente il n'y a aucune mention de cette cave mais il est noté qu'il y a des servitudes : " l'acquéreur profitera des servitudes actives et supportera celles passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le bien vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi. A cet égard le vendeur déclare que, personnellement, il n'a créé, laissé acquérir ni conféré sur le bien vendu , aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celle pouvant resulter de la situation

naturelle des lieux, des règlements d'urbanismes et éventuellement des conditions particulières du présent acte."

plus loin est noté " chacun des adjudicataires maintiendra dans l'état de chose actuel, les caves existant sous ces propriétés"

Donc si j'ai bien compris : je dois entretenir la cave sous ma maison, mais ma cave qui est sous la maison voisine doit -être entretenu par le voisin? ça ne me semble pas très cohérent puisque j'ai plus facilement accès à la cave que j'utilise donc je peux plus facilement l'entretenir.... et surtout une personne de mauvaise foi pourrait volontairement causer des dommages pour que le voisin soit obligé de faire des réparations....

Ajout : Le bien était il y a plusieurs dizaines d'années une seule maison qui a été divisée en 3 habitations. Les terrains sont en forme de L et chaque maison possède une cave. Ces caves ont été séparées (chacun la sienne) mais sont décalées par rapport à la maison :

Maison 1 : cave sous maison 2

Maison 2 : cave sous maison 2 et une partie sous maison 3

Maison 3 : cave sous maison 3

Nous sommes la maison 2 : donc une partie de notre maison se trouve sous la cave utilisée par la maison 1, et une partie de notre cave sous la maison 3 -

La cave de la maison 1 n'a jamais été entretenue (selon notre artisan) et la poutre est complètement rongée

notre cave est mieux entretenue (même si il y a aussi de l'humidité mais nous avons prévu de faire une aération plus grande que celle existante)

Par **nihilscio**, le **06/04/2018 à 23:12**

C'est bien ce qui me semblait. Il y a division en volume et cela doit faire l'objet d'un acte enregistré au fichier immobilier.

Je maintiens ce que j'ai écrit dans mes messages précédents sur les responsabilités du propriétaire de la cave.

Comme vous avez acheté par adjudication judiciaire, vous avez acheté en l'état à vos risques et périls sans aucune garantie des vices cachés : article 1649 du code civil. Votre assurance vous a induit en erreur.

Vous êtes censé avoir eu connaissance de l'existence des caves lors de la vente puisqu'il est inscrit dans l'acte de vente : " chacun des adjudicataires maintiendra dans l'état de chose actuel, les caves existant sous ces propriétés".

Par **leausy**, le **06/04/2018 à 23:22**

Alors ce n'est pas nous qui avons acheter en adjudication judiciaire mais l'ancien proprietaire nous nous avons fait une vente classique.

et pour la cave, nous pensions qu'il s'agissait de notre cave nous n'avions pas réalisé qu'il y avait une autre cave sous la salle a manger .

donc pour vous les travaux nous incombent?

Par **leausy**, le **06/04/2018** à **23:22**

Alors ce n'est pas nous qui avons acheter en adjudication judiciaire mais l'ancien proprietaire nous nous avons fait une vente classique.

et pour la cave, nous pensions qu'il s'agissait de notre cave nous n'avions pas réalisé qu'il y avait une autre cave sous la salle a manger .

donc pour vous les travaux nous incombent?

Par **nihilscio**, le **07/04/2018** à **12:58**

Pour moi, les travaux vous incombent.

Vous pouvez tenter un recours pour vice caché mais je doute du succès et, même si votre vendeur est condamné, s'il est insolvable, vous aurez engagé des frais pour rien.

Par **Maxime49140**, le **10/09/2020** à **21:09**

Bonjour,

Je viens d'acheter une maison et j'ai découvert que la cave de mon voisin donne sous ma maison. Ma maison est du 17 siècle et elle a été divisée en 2 dans les années 1930. En descendant dans ma cave (cave voûtée type troglodyte) je me suis aperçu qu'il y avait un muret en parpaings. Bien évidemment, personne (agent immobiliers, vendeur et notaire) ne nous avait précisé que la cave du voisin allait sous notre maison, sachant que l'ensemble de sa cave se trouve sous notre maison.

Ma question est la suivante : A qui appartient cette cave et qui doit l'entretenir ? sachant qu'il y a une semaine je suis allé voir le voisin pour savoir s'il y avait mentionné sur son acte de vente cette cave mais selon ses dires rien n'était mentionné. Quels sont mes droits de recours ?

Merci d'avance pour vos réponses.