



## Propriétaire d'une maison en litige avec propriétaire d'une cave en dessous

Par **Pousdomi**, le **18/10/2021** à **17:50**

Bonjour,

J'ai besoin de vos lumières. Ma grand mère est propriétaire d'une maison à étages, il se trouve que sous la chambre de celle ci, en étage, une cave appartenant à un autre propriétaire s'y trouve de plain pied. Le propriétaire de la cave peut y entrer par une porte extérieure. Nous effectuons des travaux pour remettre la maison au goût du jour mais surtout au norme électricité, eau, isolation...

Le propriétaire de la cave me téléphone pour me dire qu'il y a des débris qui sont tombé dans sa cave. Je prends rdv avec lui pour constater (car il a les clefs ?) ainsi qu'avec le chef de chantier pour voir si il faut consolider le plafond (qui est le sol de la chambre), et il se révèle que les poutres sont rongées par des insectes, termites ou autres.

Je le rappelle plus tard pour lui dire que j'allais faire appel à un professionnel de traitement de bois anti parasite pour stopper la propagation mais il refuse de m'ouvrir la cave car il souhaite que je refasse tout le plafond de la cave.

Comment m'en sortir ? Est ce à lui de faire les travaux ? A-t'il le droit de m'interdire l'accès à sa cave pour que je fasse des travaux de consolidation ? Qui est propriétaire de ces poutres qui maintienne mon sol ?

D'avance merci pour votre aide.

Par **Ambra Goudreau**, le **27/10/2021 à 13:14**

Bonjour,

A mon avis je pense que les travaux de la cave devraient être la responsabilité de sa propriétaire.

À propos de la poutre, vous devrez remédier aux réparations ou éliminer les termites pour votre propre sécurité, veuillez insister sur ce sujet.

Par **nihilscio**, le **27/10/2021 à 14:53**

Bonjour,

A vous lire je comprends qu'il y a une division du bâtiment en volumes et non une copropriété.

Pour savoir à qui incombe la réparation du plancher, il faut se référer aux actes de propriété. Dans le silence des actes, il faut appliquer l'usage des lieux. Un notaire, un architecte ou un géomètre-expert devrait pouvoir vous renseigner. L'ancien article 664 du code civil disposait : *Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche*. C'était l'usage en diverses régions. À vérifier si ce l'est dans la vôtre. Si ce l'est, l'entretien du plancher vous incombe.

Il est impossible de vous dire si un traitement insecticide ou fongicide suffirait ou s'il faut changer les poutres. Cela dépend de leur état qu'il vous faudrait observer ou faire observer par un homme de l'art.

Evidemment, la propriétaire de la cave ne peut en même temps exiger que vous interveniez et vous interdire l'accès à la cave. Il faut un minimum de cohérence.