



Cave en partie chez le voisin

Par **Munchou**, le **29/05/2013** à **20:04**

Bonjour,

J'ai acheté une maison de ville il y a environ un an.

J'ai récemment eu une infiltration d'eau dans la cave, après avoir fait venir un plombier pour identifier l'origine de la fuite, celui-ci m'informe qu'une partie de la cave (environ 1m x 2m) se trouve sous la maison de ma voisine et que la fuite provient certainement de chez elle...

En plus de compliquer l'indemnisation par l'assurance, quels pourraient être mes responsabilités en cas de problème plus important qu'une infiltration (affaissement ou autre ?)

Ce point n'a jamais été abordé lors de la vente (alors que d'après la dite voisine, les anciens propriétaires étaient au courant puisqu'ils ont déjà eu ce type de problème auparavant). Est-ce que ce point n'aurait pas dû être abordé par le notaire et indiqué dans l'acte de vente ? Quels pourraient être mes recours pour officialiser la situation ?

Merci d'avance.

Cordialement,

Par **HOODIA**, le **30/05/2013** à **07:31**

bonjour,

Si la cave est "sur" le terrain de votre voisin ,elle ne peut vous appartenir !

Une cave ne peut "déborder" chez le voisin .

Par **janus2fr**, le **30/05/2013** à **08:03**

Bonjour,

Hoodia a raison, il y a un grand principe en droit français, la propriété du sol entraine la propriété du bâti élevé sur ce sol et la propriété du sous sol.

Si votre cave est construite sous le terrain du voisin, elle lui appartient donc...

Par **Munchou**, le **30/05/2013** à **18:06**

Bonjour,

Merci pour vos réponses. J'aurai des questions complémentaires :

- Toute la cave n'est pas construite chez le voisin, seulement une partie d'une pièce (même pas 2m x 1m sur un pièce de 5m x 2m). La cave n'est accessible que depuis chez moi, les voisins n'ont aucun accès à cette pièce. S'ils sont propriétaires de cette partie de la cave où se trouve la fuite, ce serait leur assurance qui doit prendre en charge les réparations (sur une cave à laquelle ils n'ont pas du tout accès ?)
- Lorsque j'ai acheté la maison, il n'a jamais été précisé qu'une partie de la cave était chez le voisin. Y a-t-il un éventuel recours à faire auprès du notaire ou des anciens propriétaires pour clarifier (et régulariser) la situation ?
- Quel serait selon vous le meilleur moyen pour éviter d'éventuels futurs ennuis ? Murer cette partie de cave ?

Merci d'avance.

Par **HOODIA**, le **30/05/2013** à **18:25**

Votre question mérite réflexion :

Le voisin est il au courant de la fuite d'eau qui provient de chez lui sachant qu'il s'agit d'une cave?

Par **Jibi7**, le **30/05/2013** à **19:33**

Pouvez - vous préciser de quand date la construction de votre maison et de celle du voisin ?

Dans ma région et dans mon immeuble (1930) autrefois les caves devaient communiquer et avoir donc des separations "legeres" simplement parce qu'elles devaient servir d'abri et de fuite possible . Il y avait des réduits , réserves et cachettes aussi qui peuvent parfois expliquer ces curiosités.

Sinon murer l'espace mitoyen est une bonne solution mais surement pas en y laissant des sources de nuisances non réglées .L'origine de l'humidité doit être trouvée et réglée et si elle a un lien avec la structure des lieux (infiltrations etc) il faut prévoir l'evacuation régulière de ces humidités.

Si par négligence vous provoquiez par ex des infestations de mэрule (elle adore les caves humides) ce serait la cata pour tous..

Par **Munchou**, le **30/05/2013** à **21:58**

Ce sont des maisons des années 1930, mais je ne pense pas que ma voisine ait une cave. Lorsque nous avons visité la maison, l'agent immobilier nous avait dit qu'il s'agissait de l'ancienne fosse sceptique...

J'ai été voir la voisine pour lui demander si elle n'avait pas détecté une fuite chez elle et j'ai quelques détails supplémentaires, mais c'est un peu "fouilli", ma voisine est une personne âgée qui semble un peu perdue...

Elle est au courant qu'une partie de notre cave se trouve sur son terrain (sous ses toilettes pour être précis, je pense que l'origine de la fuite est toute trouvée !), elle aurait été creusée par les propriétaires précédents (elle ne sait pas me dire la date... ni s'il s'agit des propriétaires précédents ou ceux encore avant...)

Apparemment, lors de travaux dans la cave (ou quand elle a été creusée ?), les ouvriers ont cassé une canalisation chez la voisine ce qui aurait déjà provoqué un dégât des eaux.

Entre temps l'expert de mon assurance est aussi passé et il s'est aussi rendu compte en mesurant qu'une partie de la cave est chez le voisin... La "bonne" nouvelle est que ça n'a pas eu l'air de l'embêter et qu'il nous débloquent les indemnités dès que nous lui enverrons un rapport du plombier indiquant l'origine de la fuite.

Même si ça semble s'arranger pour cette fois, ça m'inquiète un peu pour le futur (changement de voisin ou cas plus "grave"). Est-ce que ce n'est pas le boulot du notaire ou de l'agent immobilier de vérifier ce genre de détails ? Les anciens propriétaires n'auraient-ils pas dû l'indiquer lors de la vente (ils étaient tout à fait au courant d'après la voisine), ou c'était à moi de vérifier avant d'acheter (mais je ne vois pas comment...) ?

Par **HOODIA**, le **31/05/2013** à **08:18**

Le notaire ne se déplace pas ,et, de par ce fait ne pouvait être au courant de l'état du problème...

Le plus simple après travaux de plomberie serait de fermer la cave :chacun chez lui !....

Par **Jibi7**, le **31/05/2013** à **08:38**

Je crois que vous n'avez pas à perdre votre temps avec ce que les notaires auraient du faire ou pas (sauf vices volontairement dissimulés etc..*

Profitez de ce que votre voisine est là et de bonne foi pour mettre au clair la situation (allez voir d'autres voisins de la rue : les situations sont souvent les memes)..le probleme urgent est de connaître l'origine des infiltrations.

Quand je lis fosse septique , wc ...hum renseignez vous pour savoir si par hasard les anciennes evacuations sanitaires n'auraient pas besoin d'etre renovees , s'il ne restait pas ce qui existait autrefois avant les fosses septiques (surtout a la campagne) un "trou perdu" qui permettait une certaine decantation des dechets avant l'envoi dans la nature ou dans la fosse.. Si votre assurance prend les "sondages " & analyses a charge (eau ou m....) il faudra que la voisine assume la mise en conformité de ses evacuations si elle en a les moyens..

dites vous que si vous attendez qu'assurances et administrations fonctionnent vous serez morts avant..

*

j'habite un immeuble qui est officiellement en zone inondable depuis 1995..mais ne l'était pas 2 ans avant sur le contrat d'achat tout simplement parce que le zonage officiel n'avait pas été fait..

De le savoir aurait peut être fait baisser le prix mais surtout éviter des aménagements qualifiés de hors normes depuis (électricité, chaudières, appareillages électriques etc..)

ps en attendant n'entreposez pas vos provisions de pommes de terre à la place de la fosse septique!

Par **Munchou**, le **31/05/2013** à **13:29**

Merci pour ce retour.

Oui pour le moment on va essayer d'identifier la fuite et éviter de trop rappeler aux assurances cette histoire de cave chez le voisin.

Je suis bien conscient que c'est une perte de temps pour un résultat incertain de trouver qui aurait dû voir le problème... Mais j'ai l'impression que les anciens propriétaires ont pris quelques libertés et je commence à me demander quand est-ce que ça va finir (toiture soit disant refaite qui a fuit au premier hiver, l'agence immobilière nous avait dit que l'isolation du toit avait été entièrement refaite, le couvreur nous a dit qu'une partie du toit n'était pas isolée, "toit d'abri" construit sur une parcelle avec droit d'usage exclusif sans consulter le propriétaire de la parcelle, et maintenant cette histoire de cave). Sans compter que juste avant l'achat, il y avait eu une fuite exactement au même endroit qui a été réparée mais indiquée comme venant de notre cuisine... Je commence à me demander s'ils n'ont pas juste refait l'enduit et changé un tuyau qui n'avait pas de problème juste pour nous mettre en confiance et conclure la vente...

Je suis passé par une agence pour éviter ce genre de problème mais on peut dire et faire n'importe quoi et personne ne vérifie lors de la vente ? Dans votre cas où un problème apparaît après la vente, je comprends qu'il n'y ait pas grand-chose à faire, mais là tout cela était bien connu avant la vente, il n'y a pas quelqu'un chargé de vérifier au moins que la réalité correspond bien aux plans ?

Un certain nombre de points sont sûrement des négligences de ma part, mais je trouve que ça commence à faire beaucoup... Et ça m'inquiète surtout pour la revente ou en cas de soucis plus "grave".

Par **Jibi7**, le **31/05/2013** à **14:53**

Je pense que dans la série de vos découvertes il y en a qui devraient être réparables : si le toit ou l'isolation ont été faits il y a des factures à demander , des garanties décennales ...

Passer par une agence est si on y réfléchit le contraire d'une garantie puisqu'ils sont intéressés à vendre et le mieux possible s'ils sont au pourcentage..

dans le doute des professionnels du bâtiment peuvent faire des visites, mais tout n'est pas imaginable..

Si les anciens propriétaires ont délibérément camouflé qqch la je crois que vous devriez avoir des recours et peut être droit à un dédommagement (voir notaire, assureurs, responsabilité civile etc..)

Concernant mon histoire le quartier avait été inondé plusieurs fois mais sans être retenu et zoné à ce titre la ..et donc il n'y avait pas d'obligations de mention ..

j'ai bien compris ensuite que les voisins s'ils prenaient toutes les précautions qu'ils pouvaient (on a un système d'alerte) ils ne tiennent pas à trop de publicité à cause de la dévalorisation en cas de vente!

Par **HOODIA**, le **31/05/2013 à 16:24**

Si vous avez un doute pour les fondations, vous pourriez prendre contact avec votre assistance juridique d'une part.

D'autre part faire venir (à vos frais) un ingénieur béton ou un architecte pour faire une expertise .

Après , il vous appartient de savoir qu'une procédure est longue ,d'un coût difficile à préciser,et d'un résultat incertain pour casser une vente...

et, que vendre en se taisant ne serait pas une bonne idée !

Par **janus2fr**, le **31/05/2013 à 18:24**

[citation]il n'y a pas quelqu'un chargé de vérifier au moins que la réalité correspond bien aux plans ?

[/citation]

Bonjour,

Toutes les vérifications sont à faire par vous même avant l'achat. Vous pouvez vous entourer des professionnels compétents lors d'une visite (couvreur-charpentier, plombier, électricien, etc.) si vous n'avez pas les connaissances nécessaires.

Lorsque vous prévenez le vendeur que vous allez venir faire une visite approfondie, vous pouvez déjà voir s'il essaie de vous en dissuader ou s'il coopère en vous ouvrant toutes les trappes de visite possible. Dans le premier cas, méfiance...

Personnellement, avant d'acheter un bien, je vérifie tout, de la charpente (il faut parfois venir avec son propre escabeau et ses outils) à la cave en passant par le tableau électrique, la plomberie dans le vide sanitaire, etc.

Quand on investit une grosse somme dans un bien, ça vaut le coup de passer un peu de temps à l'étudier avant de signer...

Par **N@nou**, le **28/11/2021** à **09:43**

J'habite dans un bâtiment depuis longtemps le bailleur ne m'as jamzis donné de clef pour la cave malgré plusieurs demande ..alors que dans d'autre bâtiments les locataires possèdent une clef...que puis je faire ?? Est ce que je paye des charges pour cette cave
Merci pour votre réponse

Par **youris**, le **28/11/2021** à **18:07**

bonjour,

vous avez écrit : *Est ce que je paye des charges pour cette cave*

vous avez,seul, la réponse à cette question, réponse qui doit apparaître sur vos quittances de loyer.

la cave est-elle mentionnée sur votre bail de location ?

Salutations

Par **beatles**, le **29/11/2021** à **11:15**

Bonjour,

Bien que la question de N@nou ne correspond pas exactement au titre du sujet, pour ce qui est du cas de Munchou, posé alors que je n'étais pas encore membre du forum et que la Cour de cassation n'avait pas encore clairement tranché, ce dernier ou dernière est bien propriétaire de la totalité de la cave de par son titre (acte de vente).

Cour de cassation, 13 mai 2015, [pourvoi n° 13-27.342 14-15.678](#) :

[quote]

Mais attendu que la présomption de propriété du dessous au profit des consorts X..., propriétaires du sol n'est susceptible d'être combattue que par la preuve contraire résultant d'un titre, quel qu'en soit le titulaire, ou de la prescription acquisitive ; que la cour d'appel, qui a confronté les divers titres produits aux débats, en a souverainement déduit que les consorts Y... Z... étaient propriétaires de la cave litigieuse ;

[/quote]

Moyen annexé : Quel qu'en soit le titulaire ; et dans ce cas il suffit que ce droit soit inscrit dans au moins un titre des titulaires successifs (1919 à 1961 Achard).

Ce qui ne contredit pas l'arrêt du 12 juillet 2000 ([pourvoi n° 97-13.107](#)), objet du revirement/clarification, si la cave est portée dans le titre de Munchou si l'on se réfère à cet autre arrêt du 7 octobre 1998 ([pourvoi n° 98-18.748](#))

).

Cdt.