

2. les problèmes juridiques

A. les problèmes de propriétés

Source : connaissance pratique des droits et devoirs des usagers de caves. Bernard Foyer, 15 p.

Avant l'achat, vous devez effectuer des recherches en repérant sur les cadastres, anciens et nouveaux, les différentes propriétés.

Dès l'achat, il vaut mieux aussi faire borner votre propriété pour éviter de futurs litiges.

Enfin, dans la mesure du possible, achetez toujours les parcelles au-dessus de votre toit.

Quelques articles du Code Civil :

Article 552 - La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Cette présomption s'efface devant des preuves contraires, dont les titres.

Article 553 - Toutes constructions, ouvrages, sur un terrain ou au dessous d'un terrain sont présumés faits par le propriétaire et lui appartenir (caves de notre région), si des preuves contraires n'existent pas, et s'il n'y a pas eu par prescription (usage trentenaire) acquisition du droit de propriété par un tiers sur, par exemple, les caves de ce sous sol. Cependant, quelques observations peuvent être faites au sujet de la propriété.

Il est admis que le propriétaire d'un vide dans le sous-sol ne possède que les vides et les parois de ces vides. Il n'est pas légal d'enlever ou de réduire un pilier monolithe ou de surcreuser la cave sans en référer au propriétaire du dessus.

En cas d'effondrement quasi total de la cave pour quelque cause que ce soit et en dehors de la recherche des responsabilités, le propriétaire de la cave en question perd entièrement sa propriété, la parcelle nouvelle apparue à sa place appartient dorénavant à celui qui possède le dessus et son usage lui revient.



2. les problèmes juridiques

B. les problèmes de voisinage

Le propriétaire du vide peut s'opposer à des travaux de surface s'il pense qu'il y a nuisance pour la solidité de ce vide.

Par contre, il ne peut s'opposer au passage d'un véhicule normal de travail pour le propriétaire du dessus (ex. : tracteur agricole). Un véhicule exceptionnel peut entraîner une responsabilité.

Dans le même esprit, l'arrosage du sol de culture est normal, à plus forte raison les pluies naturelles. Par contre, des opérations destinées à nuire à l'autre partie entraînent des responsabilités : des fautes caractérisées et prouvées, telles que l'évacuation ponctuelle d'eaux usées vers ou dans les caves, entraîneront la responsabilité du fautif. Il ne faut jamais exercer son droit de propriété dans le seul but de nuire.

Il faut une autorisation pour aménager un vide, même si celui-ci n'est pas visible.

Le bon sens, la jurisprudence, les coutumes, tout indique que le propriétaire du dessus est «convié» à entretenir la végétation du dessus ou à l'aplomb des caves appartenant à autrui. Pour le moins, il doit permettre au propriétaire des caves d'effectuer cet entretien. En cas de menace d'effondrement d'un coteau ou de caves appartenant aux particuliers, le maire peut prendre un «arrêté de péril». La responsabilité sera dérogée vis à vis des familles habitant en dessous, elle ne l'est pas vis à vis de tiers. Le code des communes donne la possibilité au maire de prendre les mesures nécessaires pour empêcher le passage. Il peut aussi faire engager d'office des travaux aux frais des propriétaires.

Pour les cavités sous le domaine public, nous vous invitons à nous demander une documentation plus spécifique.

