

## 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 monolithique 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.



## 3. la stabilité des caves

### D. les solutions techniques

#### - les comblements

Il arrive parfois que la cave est tellement abîmée qu'elle devient dangereuse.

Le comblement est parfois l'ultime solution pour éviter des accidents.

Attention toutefois à ne laisser aucun espace entre le comblement et le ciel de la cave.

#### - les différentes techniques de renforcement par maçonnerie

Il est assez courant de faire des voûtes qui vont soutenir la roche. On peut également dans certains cas renforcer les piliers existants.

#### - grillages ou faux plafonds

Quand il ne s'agit que de quelques morceaux qui tombent, on peut « purger » puis faire poser un faux plafond ou un grillage qui empêcheront tout risque de nouvelles chutes de pierres. Ce procédé est néanmoins déconseillé car il cache l'évolution de la roche, et garde l'humidité.

#### - le boulonnage

Des techniques très au point permettent aujourd'hui de fixer les blocs instables. A l'aide de grandes tiges (généralement en fibre de verre), on traverse le bloc en plusieurs endroits pour aller chercher la roche « saine ».

On peut aussi utiliser ces tiges pour fixer deux blocs entre eux.

Nous vous conseillons également de prendre contact avec des entreprises spécialisées dont la liste est disponible au CATP



### 3. la stabilité des caves

#### E. l'entretien et la prévention

Source : Syndicat des Cavités Souterraines d'Indre et Loire  
Ce que vous devez faire pour une prévention efficace :

##### - au niveau des caves :

Maintenir impérativement un accès de surveillance à toute cavité, même non utilisée ou condamnée.  
Permettre une bonne ventilation, même si la cavité est fermée, ainsi on évite l'augmentation et la concentration de l'humidité.  
Éviter les écarts de température importants.  
Éviter un assèchement trop important de l'air.  
Éviter de stocker des déchets organiques.  
Entretenir les murs de façade, réaliser des soutènements avec barbacanes.  
Éviter la suppression des éléments de soutien de la cavité (pilliers) et le rajout d'ouvertures.  
Purger les voûtes en douceur et assurer les renforcements nécessaires de façon régulière.

##### - au niveau des coteaux

Entretenir une végétation apte à fixer les sols, pour freiner le ruissellement, tout en limitant les infiltrations.  
Maintenir les surfaces de labour (au lieu de désherber).  
Purger régulièrement les coteaux.  
Restaurer les fossés collecteurs et les caniveaux en tête de talus.  
Éviter les terrassements de masse.  
Éviter de soumettre les cavités les plus fragiles aux vibrations (voitures, musique...).

Nous vous conseillons d'avoir un carnet de bord de votre cave, avec un plan, un relevé le plus précis possible. Sur ce carnet, notez tout ce qui s'y passe (chute de blocs, infiltrations...) avec les dates et les travaux.

### 1. acheter mon troglo

#### B. les écueils à éviter

Afin d'éviter de grosses déceptions, et les désagréments les plus courants, voici les éléments à repérer.

##### A. les cavités alentours

Rien n'est plus désagréable en effet que de retrouver un jour sa cuisine descendue dans une cavité en dessous !  
Il faut donc dès l'achat bien s'informer des éléments alentours, et de préférence connaître les propriétaires voisins. Il faut dire que la plupart des caves ne sont pas mentionnées sur le cadastre. Il faut savoir aussi que l'on ne connaît plus les propriétaires de certains troglodytes.  
Essayez donc toujours de bien vous renseigner avant l'achat et dans la mesure du possible, soyez propriétaire du dessus de vos caves pour en assurer l'entretien régulier.

##### B. connaître les contraintes de cet habitat

Si l'idée de vivre en troglo vous séduit, n'oubliez pas quelques éléments naturels.  
- Le taux d'humidité est presque toujours très important, aération et ventilation sont les conditions siné qua non de la survie de votre habitat, mais aussi des meubles que vous aurez dedans. Il est fortement déconseillé de fermer hermétiquement un troglodyte pendant 6 mois de l'année.  
- Longtemps à l'abandon, les cavités ont aussi souffert d'entretien irrégulier pendant plusieurs décennies. Certaines sont dangereusement fracturées. Il faut prendre l'avis d'experts pour éviter les mauvaises surprises. Un géologue spécialisé pourra diagnostiquer les faiblesses de la roche et conseiller d'éventuels travaux de confortement.

##### C. les légendes

Faites abstraction des traditionnelles palabres sur les effondrements qui «n'ont lieu que la nuit» ou «le dimanche après la messe» ! Ne tenez pas compte non plus du fait que «c'est comme ça depuis mon arrière grand-mère» ! Les failles les plus dangereuses ne sont pas toujours bien visibles.

##### D. les problèmes liés aux assurances

Il est difficile d'être correctement assuré quand on possède un troglo. Prenez le temps avec votre assureur de bien détailler chaque terme du contrat. Et ne soyez pas surpris du «vide» qui existe aussi dans ce domaine.