



**Surplombs et maisons
troglodytes ignorés
du droit de propriété**

Jean-François DALBIN
FIG Sofia – 19 mai 2015



Le contexte

La propriété a été dissociée au fil du temps par des situations ignorées du droit.

Des superpositions de propriétés du fait de cavités souterraines (carrières, champignonnières, maisons troglodytes) ou de simples surplombs naturels.

**Les outils d'identification ne représentent pas toujours ces superpositions.
Le cadastre français les méconnaît!**



JFD – FIG Sofia – 19 mai 2015

Le contexte

Plan de l'intervention

- Les situations existantes et leur constat
- Définition de la propriété
Code Civil, Titre de propriété, Prescription
Us et coutumes, Jurisprudence
- Le cadastre et ses limites
- Les différents régimes de droits réels
- La définition de la propriété en 3D.



JFD – FIG Sofia – 19 mai 2015

Les situations existantes et leur constat



Les situations existantes
et leur constat

Certaines régions
françaises
comportent des
cavités souterraines
importantes dont
l'origine est naturelle
où du fait de
l'homme.



Maisons troglodytes



JFD – FIG Sofia – 19 mai 2015

Les situations existantes
et leur constat

Maisons troglodytes

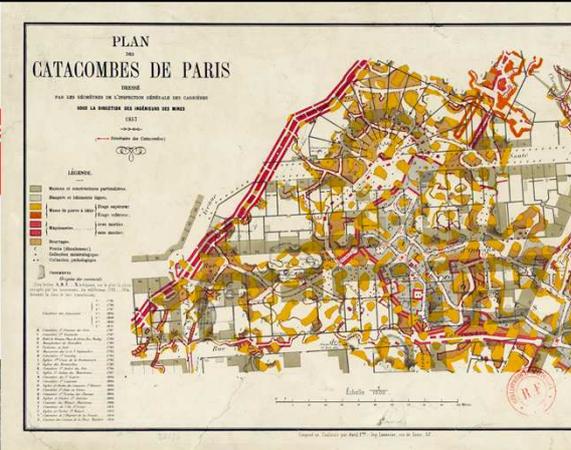


Champignonnière



Les situations existantes
et leur constat

Surplomb



Catacombes de Paris



Définition de la propriété



Définition de la propriété

Article 552 : « *La propriété du sol emporte celle du dessus et celle du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications des lois et règlements relatifs aux mines et des lois et règlements de police.* »



JFD – FIG Sofia – 19 mai 2015

Définition de la propriété

Article 553 : « *Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur, sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est pas prouvé ; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait acquérir par prescription, soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment* »



JFD – FIG Sofia – 19 mai 2015

Définition de la propriété

Ce droit de propriété absolu est souvent limité par des contraintes publiques liées:

En sous-sol

- **Exploitation des richesses minières**
- **Biens culturels en sous-sol**
- ...

En sursol

- **Transports aériens**
- **Ondes radioélectriques**
-



Définition de la propriété

Les titres de propriété sont la plupart du temps muets sur l'existence de cavités souterraines en tréfonds.

La prescription acquisitive du tréfonds se heurtent aux conditions de l'article 2261 du Code Civil qui impose une possession « continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire ».



Définition de la propriété

Les us et coutumes en fonction des régions apportent des précisions:

Exemple de l'Indre et Loire

- **Présomption d'appartenance à celui qui a l'entrée pour les parties à usage d'habitation, de caves ou de remises**
- **Pour les galeries profondes non aménagées présomption de l'article 552 du Code Civil**
- **Propriété du vide et des parois intérieures**
- **Interdiction d'excavation**



JFD – FIG Sofia – 19 mai 2015

Définition de la propriété

La jurisprudence: en 25 ans 19 arrêts de la Cour de Cassation sur les cavités souterraines et 4 sur les troglodytes.

La majorité porte sur les risques engendrés (effondrement). Deux seulement se préoccupent de la propriété :

C Cass. 3^{ème} Civ du 15 juin 2010 – Grotte Chauvet

C Cass. 3^{ème} Civ du 11 fév. 2015. Empiètement en sous-sol par une activité d'extraction



JFD – FIG Sofia – 19 mai 2015

Le cadastre et ses limites



Le cadastre et ses limites

Le cadastre français, créé en 1804, a été à l'origine du cadastre moderne, mais n'a pas su évoluer.

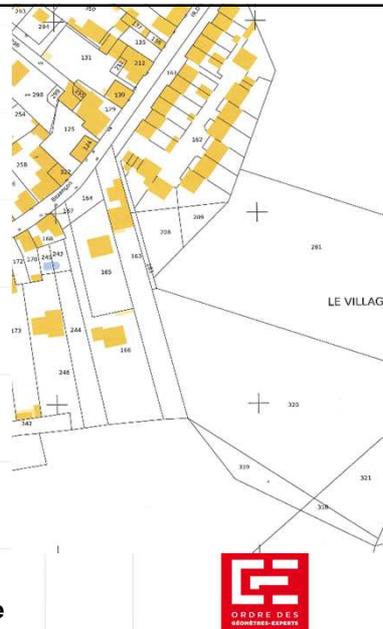
Il ne représente la propriété que dans les deux dimensions

Il n'est pas un cadastre juridique

Il ne garantit pas la consistance ni les limites de la propriété.

Les imbrications et superpositions de propriété sont ignorées

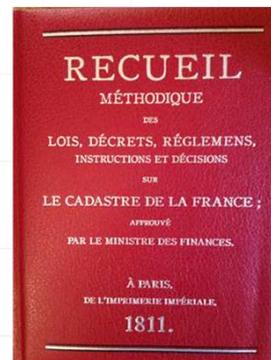
JFD – FIG Sofia – 19 mai 2015



Le cadastre et ses limites

« Une parcelle est une portion de terrain plus ou moins grande, située dans un même canton, triage ou lieu-dit, présentant une même nature de culture et appartenant à un même propriétaire »
(Instruction du cadastre du 20 avril 1808)

« Une cave, ou un bâtiment souterrain, dont la superficie ne sera point bâtie, formera, pour cette superficie, une parcelle distincte du terrain qui l'environne; mais, si la superficie appartient à un propriétaire et la cave ou souterrain à un autre, ils seront tous deux inscrits au tableau indicatif »



JFD – FIG Sofia – 19 mai 2015

Le cadastre et ses limites

« Les carrières et mines ne seront évaluées qu'à raison de la superficie des terrains qu'elles occupent, et sur le pied des terrains environnants.

On entend par le terrain qu'elles occupent, non seulement celui de leur ouverture mais tous ceux où sont les réserves d'eau, les déblais et les chemins qui ne sont qu'à leur usage »

Loi du 23 novembre 1798.



JFD – FIG Sofia – 19 mai 2015

Différents régimes de droits réels



Différents régimes de droits réels

La copropriété.

Le régime de la copropriété des immeubles bâtis s'appliquent :

- Aux immeubles bâtis, ce qui n'est pas le cas ici
- Condition indispensable : Parties communes

Régime inapplicable en l'espèce.



Différents régimes de droits réels

Division en volumes.

La division en volumes constitue non pas un démembrement de la propriété mais une **division de la propriété**.

Chaque volume, même s'il n'est pas construit, est l'objet d'un **droit de propriété**, constituant une propriété distincte qui peut être grevée de servitudes, être hypothéquée, être vendue ou faire l'objet d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique.



JFD – FIG Sofia – 19 mai 2015

Différents régimes de droits réels

Un volume peut être l'objet de tous les droits et obligations susceptibles de porter sur un bien immeuble.

Découpage de la propriété dans les **trois dimensions sans aucune partie commune** à l'inverse du principe de la copropriété



JFD – FIG Sofia – 19 mai 2015

Différents régimes de droits réels

L'état descriptif de division en volume représente la constitution, sur l'assiette foncière, de droits de propriété réels, perpétuels, détachés du sol, sans indivision entre eux et s'exerçant, chacun, sur un volume immobilier défini géométriquement.

L'organisation de la division en volumes est basée sur l'articulation d'un **réseau maillé de servitudes**. Elles sont créées pour tenir compte de **l'imbrication et de la superposition des Volumes**.



JFD – FIG Sofia – 19 mai 2015

Différents régimes de droits réels

Enfin peut être mis en place une simple servitude d'implantation en tréfonds

Ou une servitude de surplomb. Cette solution a connu des revirements de jurisprudence qui ne sécurise pas ce type de montage.



JFD – FIG Sofia – 19 mai 2015

La définition de la propriété en 3D



La définition de la propriété en 3D

Aujourd'hui nous ne pouvons plus imaginer représenter la propriété dans les deux dimensions.

De nombreuses expériences dans le monde se basent sur une représentation tridimensionnelle de la propriété.

L'Ordre des Géomètres-Experts a proposé de passer au cadastre en 3D lors de son congrès de La Rochelle en 2012



La définition de la propriété en 3D

Le Portail du Littoral et de la Mer, mis en place en 2014 a révélé également la nécessité de définir la troisième dimension pour décrire les superpositions et imbrications de la propriété, notamment publique.

Les outils modernes de mesure facilite la cartographie des cavités souterraines et autre surplomb.

Nous pouvons donc espérer identifier à terme ces imbrications de propriété.



JFD – FIG Sofia – 19 mai 2015

Je vous remercie de votre attention

