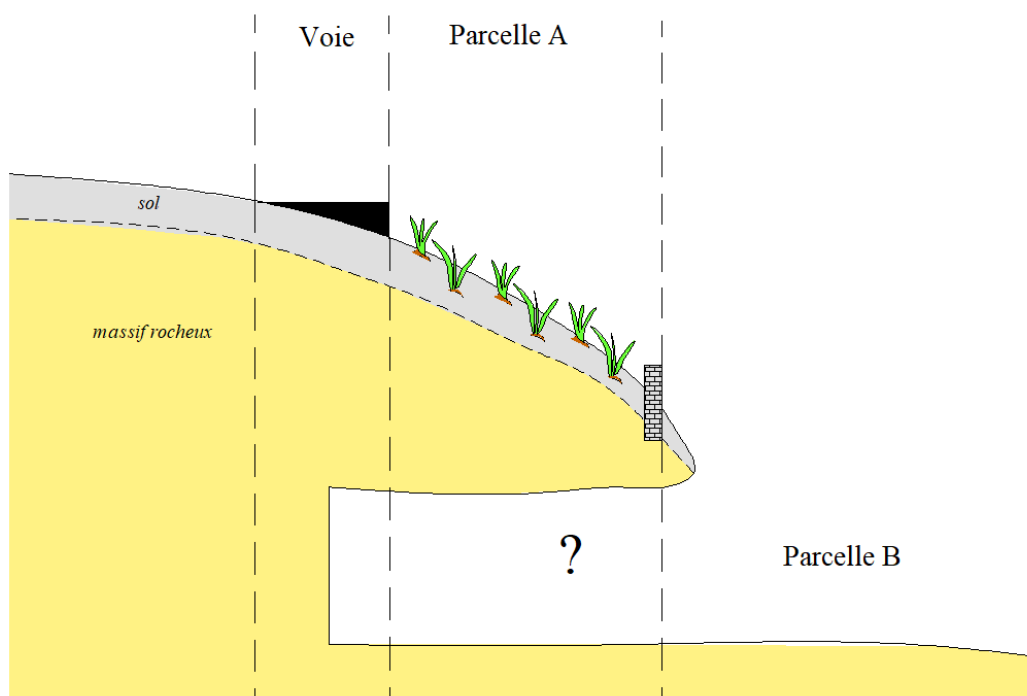


La propriété des cavités souterraines et des parcelles en surplomb dans le coteau ou en dessous d'un surplomb est très mal définie en France. Les actes de propriété apportent la preuve de la transaction en garantissant les personnes signataires, le prix et la publicité foncière, mais en aucun cas ils ne garantissent le bien dans ses limites, ni au regard des servitudes qui peuvent altérer la jouissance du bien acquis. Seul le Géomètre-Expert, de par son monopole, sa délégation de l'Etat, est habilité à garantir l'acquéreur sur ce point. Aussi, cette prestation étant facultative, rares sont les acquéreurs qui la saisissent. En conséquence, la quasi-totalité des propriétés en caves ou en limites de coteaux sont sans garantie.

Dans les cas les plus simples, la cave qu'on utilise se développe exclusivement sous une parcelle nous appartenant, et il n'y a pas lieu de s'inquiéter. Mais, dans bien des cas, les caves et carrières ne respectent pas les limites de propriété telles qu'elles apparaissent en surface. Cette ambiguïté peut être à l'origine de situations délicates, voire dramatiques : tel n'est pas propriétaire d'une cave qu'il utilise, voire que ces prédécesseurs utilisaient, et est tenu de la rétrocéder; inversement, tel autre se découvre propriétaire d'une cave ou carrière dont il ignorait en toute bonne foi l'existence, et en est tenu de réparer un sinistre qu'elle a provoqué.

Sans aborder tous les cas de figure, nous allons rappeler quelques principes de base régissant la propriété du sous-sol :

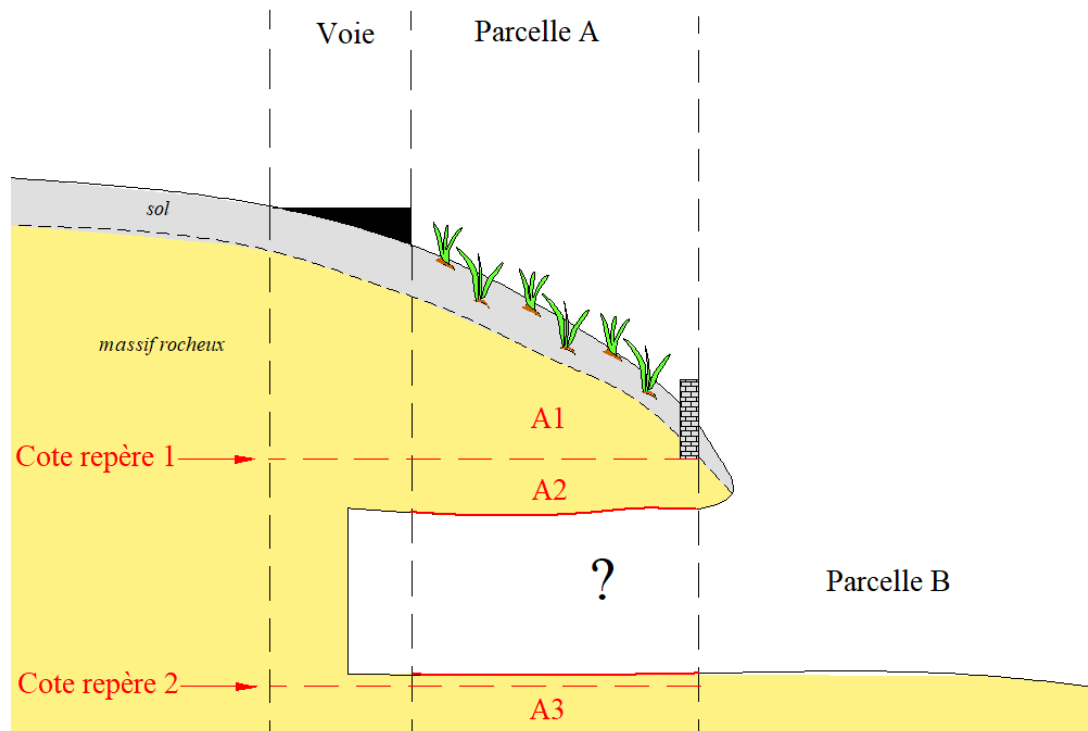
L'article 552 du code civil stipule que « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous ». Il indique par ailleurs que « la présomption de propriété du dessous au propriétaire du sol n'est susceptible d'être combattue que par la preuve contraire résultant d'un titre ou de la prescription acquisitive ». A noter que la prescription acquisitive (ou usucapion) implique une occupation au vu de tous, et est difficilement applicable dans le cas de l'usage d'une cavité souterraine, généralement caché des regards. En outre, la possession de la parcelle qui permet l'accès à la cave (la parcelle B sur le schéma ci-dessous) ne justifie pas la propriété de ladite cave.



Pour connaître le propriétaire du tréfonds, il faut alors étudier le titre de propriété, autrement dit l'acte d'achat ; mais pas uniquement le dernier car il est possible que la cave ait été omise dans les derniers actes notariés. Il convient alors de rechercher les actes de propriété antérieurs auprès du service de la Publicité Foncière, ou éventuellement auprès des notaires (service payant).

Il faut toutefois prendre en compte la singularité du **domaine public** (voie communale, route départementale...) qui, selon l'**Edit de Moulins (février 1566)**, est **inaliénable et imprescriptible** dès sa constitution par acte administratif. Autrement dit, tout ce qui est dessous le domaine public fait automatiquement partie du domaine public. Cette disposition a été renforcée par les textes législatifs ultérieurs, et en premier lieu l'**Edit de Sully (1607)**, maintenu en vigueur par la loi des 19 et 22 juillet 1791, ainsi rédigé « faisons aussi défense à toute personne de faire et creuser aucunes caves sous les rues » ; ou encore l'article 73-3 du règlement du 23 novembre 1943 sur les chemins départementaux, qui stipule qu'« il est défendu de manière absolue de creuser ou de maintenir aucune cave sous la voie publique ou ses dépendances ».

Ces principes étant posés, quelles solutions peuvent être apportées lorsque les différents propriétaires s'accordent pour une conciliation ?



La première des solutions consiste à rendre régulier l'occupation de la cave par le propriétaire de la parcelle B sur notre exemple, en lui accordant le tréfonds de la parcelle A moyennant finance éventuellement. Le propriétaire du dessus reste toutefois en possession de la roche « encaissant » la cave. Cette solution n'est pas envisageable pour les portions de caves situées sous domaine public qui, rappelons-le, est inaliénable.

La seconde solution, de plus en plus fréquemment proposée par les Géomètres Experts, consiste à effectuer une **division en volumes**. On parle ici de la régularisation de la propriété imbriquée. Ainsi, le propriétaire de la parcelle A reste propriétaire de deux volumes A1 (depuis la cote repère 1 sans limitation de hauteur) et A3 (depuis la cote repère 2 jusqu'au centre de la Terre), le voisin devenant propriétaire du volume A2 (cave comprise entre les cotes repères 1 et 2). La jurisprudence donne à penser que cette solution est également possible sous le domaine public, dans la mesure où l'épaisseur et la qualité de la roche permettent d'assurer la stabilité du terrain sous ledit domaine. Mais cette solution n'est envisageable qu'avec l'accord et la cession du volume concerné par la collectivité ou l'Etat propriétaire du bien.

Pour sécuriser ou régulariser son achat : prendre contact avec un Géomètre-Expert.

Fiche établie avec la collaboration de la Selarl BRANLY-LACAZE, Géomètre Experts

© Patrice ARNAULT – William BRANLY – 30/05/2020

TERRA LIGERIS

ARNAULT Patrice – Ingénieur ENSG – Expert de justice près la cour d'appel d'Angers et la cour administrative d'appel de Nantes
7 ruelle d'Offard, 49400 Saumur – 06.19.83.35.48 - e-mail : terra-ligeris@outlook.fr – <http://arnaultpatrice.wixsite.com/terraligeris>