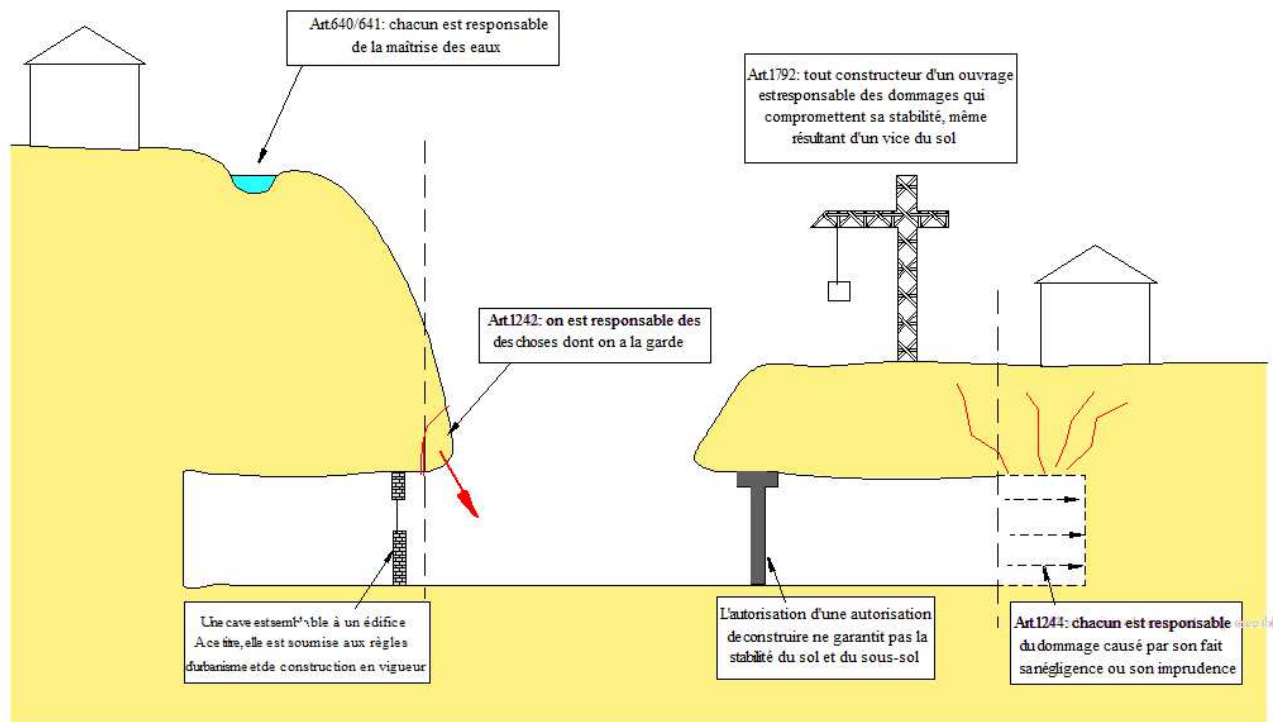


### Responsabilité des propriétaires

#### *Les responsabilités, les caves et les coteaux*



Ce sont les **articles 1242 et 1244 du Code Civil** qui, dans les principes, définissent les responsabilités en cas de sinistres en caves et en coteaux, comme pour tout sinistre en général. L'article 1242 stipule qu'« on est responsable des choses dont on a la garde » ; autrement dit des biens dont on est propriétaire ou qu'on occupe. Ceci étant, en matière de caves, il peut y avoir ambiguïté quant à la propriété (cf. fiche « Les propriétés, les caves et les coteaux »).

Ce principe étant posé, les responsabilités sont rarement faciles à déterminer en cas d'effondrement de caves ou d'éboulement de coteau. Il est souvent nécessaire de faire intervenir un géomètre pour définir précisément les limites de propriété. La mission, diligentée suite à un éboulement de coteau, peut être alors d'autant délicate que le sinistre a provoqué un recul du coteau et qu'il faut pouvoir déterminer précisément les propriétés avant sinistre.

Dans le cas de propriétés superposées ou accolées, il revient :

- **Au propriétaire du fond supérieur**, d'entretenir et de sécuriser la partie du coteau lui appartenant, et de ne rien faire qui fragilise le coteau : déversement, concentration ou détournement des eaux (l'arrosage du sol de culture restant possible), travaux lourds et passages d'engins de poids excessif sans que la stabilité du coteau ait été vérifiée au préalable...
- **Au propriétaire du tréfonds**, de faire les travaux de confortement nécessaires à la stabilité du dessus, et de ne rien faire qui puisse le fragiliser comme le surcreusement ou la suppression d'un pilier sans précaution.

On rappelle qu'une cave est semblable à un édifice, et qu'à ce titre elle est soumise aux règles d'urbanisme en vigueur. Il faut une autorisation pour changer de destination ; par exemple pour la transformation d'une cavité en habitat troglodytique.

Plusieurs autres obligations incombent aux propriétaires de caves ou de terrains sous-cavés :

- L'article 1641 du Code Civil (défauts cachés) impose, si le sous-sol du terrain concerné comporte des excavations souterraines et s'il en a connaissance, au vendeur du terrain d'en avertir l'acheteur.
- L'article 43 de la **loi n°2003-699 du 30 juillet 2003**, relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages (dite loi Bachelot), stipule que « *Toute personne qui a connaissance de l'existence d'une cavité souterraine ou d'une marnière dont l'effondrement est susceptible de porter atteinte aux personnes ou aux biens, ou d'un indice susceptible de révéler cette existence, en informe le maire, qui communique, sans délai, au représentant de l'Etat dans le département et au président du conseil général les éléments dont il dispose à ce sujet.* »....etc.

### Responsabilités des communes

La mise en œuvre des mesures de prévention face aux risques de mouvements de terrain incombe, prioritairement, aux maires dans l'exercice de leurs pouvoirs de police générale.

**L'article L 563-6 du Code de l'Environnement**, découlant de la loi n°2003-699 susnommée, impose que les communes ou leurs groupements compétents en matière de documents d'urbanisme élaborent, en tant que de besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

### Responsabilités de l'Etat

L'article L 563-6 du Code de l'Environnement, découlant de la loi n°2003-699 susnommée, impose que le représentant de l'Etat dans le département publie et met à jour, selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat, la liste des communes pour lesquelles il a été informé par le maire de l'existence d'une cavité souterraine, ou d'une marnière, et de celles où il existe une présomption réelle et sérieuse de l'existence d'une telle cavité.

L'article 16 de la loi n°95-101 du 2 février 1995 (loi Barnier) incombe à l'Etat d'élaborer et de mettre en application les Plans de Prévention des Risques Naturels qui, une fois approuvés, valent servitudes d'utilité publique. En outre, l'article 13 de cette même loi a créé un fonds de prévention des risques naturels majeurs chargés de financer les dépenses liées à la limitation de l'accès et à la démolition éventuelle des biens exposés afin d'en empêcher toute occupation future (fonds Barnier). A noter que la **loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 avait précédemment ouvert droit à garantie, l'assuré contre les effets des catastrophes naturelles**. Les propriétaires de caves et coteaux peuvent y prétendre si, d'une part, le bien a été garanti en assurance de dommages ; et si d'autre part, après transmission par la mairie, l'état de catastrophe naturelle est reconnu par arrêté ministériel.

Il revient enfin à l'Etat d'améliorer les connaissances quant aux risques naturels, de surveiller les sites sensibles et d'éduquer les acteurs et la population sur le sujet.

*L'utilisation des informations présentées dans cette fiche ne saurait engagée la responsabilité du  
TERRA LIGERIS – Nous vous invitons à nous contacter.*

*© Patrice ARNAULT – 25/06/2020*

---

#### **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](mailto:terra-ligeris@outlook.fr) – [http ://arnaultpatrice.wixsite.com/terraligeris](http://arnaultpatrice.wixsite.com/terraligeris)