

RDI 1993 p. 483

La présomption de propriété du dessous au profit du propriétaire du sol n'est susceptible d'être combattue que par la preuve contraire résultant d'un titre ou de la prescription

(Civ. 3^e, 26 mai 1992, *Bull. civ. III*, n° 172, p. 105 ; *Rev. Administrer* 1993, n° 248, p. 28, obs. Frank.)

Jean-Louis Bergel, Professeur à l'université d'Aix-Marseille III ; Avocat au Barreau de Marseille ; Avocat au Barreau de Marseille

*

**

Sur le moyen unique :

Vu l'article 552 du code civil, ensemble l'article 1315 du même code ;

Attendu que la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous ;

Attendu selon l'arrêt attaqué (Paris, 19 septembre 1990), qu'à l'occasion de la licitation d'une propriété composée de deux immeubles contigus, les époux Christophe, d'une part, et la SCI Jade, d'autre part, sont devenus, chacun, propriétaire d'un des immeubles ; qu'en l'absence, dans le cahier des charges, de précisions relatives à la consistance exacte de chacun des sous-sols, et à l'appartenance à l'un ou l'autre des deux lots d'une cave s'étendant sous chacun d'eux, la SCI Jade a occupé en totalité la cave litigieuse, dont l'accès principal se trouve dans son immeuble ; que les époux Christophe l'ont assignée pour voir établir la limite séparative de cette cave à la verticale de la ligne séparative des propriétés ;

Attendu que pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que le principe que le propriétaire du dessus est aussi propriétaire du dessous constitue une simple présomption concernant seulement les constructions à édifier dans le sous-sol après l'acquisition, et que les époux Christophe ne rapportent pas la preuve, qui leur incombe, de l'acquisition de la partie de la cave litigieuse située sous leur lot ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la présomption de propriété du dessous au profit du propriétaire du sol n'est susceptible d'être combattue que par la preuve contraire résultant d'un titre ou de la prescription, la cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé les textes susvisés ;

Par ces motifs :

Casse et annule, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 19 septembre 1990, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Amiens.

Epoux Christophe c/ Société Jade.

(Président : M. Senselme. - Rapporteur : M. Chemin. - Avocat général : M. Mourier. - Avocats : la SCP Delaporte et Briard, M. Blondel.)

Observations

L'arrêt ci-dessus est parfaitement conforme à une doctrine (par ex. : Marty et Raynaud, *Traité de droit civil, Les biens*, n° 104) et une jurisprudence (Civ. 14 nov. 1888, *D.* 1889.1400 ; Req. 8 nov. 1911, *D.* 1912-I-484 ; Civ. 1^{re}, 18 déc. 1967, *D.* 1968.II.244 ; Civ. 3^e, 13 févr. 1973, *Bull. civ. III*, n° 121, p. 87 ; 15 nov. 1977, *Bull. civ. III*, n° 389, p. 297) constantes : l'article 552 du code civil, qui dispose que « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous », n'édicte qu'une présomption simple susceptible d'être écartée par la preuve contraire, résultant d'un titre (Civ. 3^e, 15 nov. 1977, préc.) ou de la prescription (Civ. 3^e, 13 févr. 1973, préc.).

On sait que le propriétaire du sol peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il juge à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police (c. civ., art. 552, al. 3). Mais la propriété des gisements, grottes, caves ou autres ouvrages souterrains peut être détachée de celle du sol et être attribuée à quelqu'un d'autre que le propriétaire du sol.

En l'espèce, les parties étaient devenues respectivement propriétaires par adjudication de deux immeubles contigus qui formaient auparavant un seul immeuble que l'on avait divisé en vue de sa licitation en deux lots. Le cahier des charges ne précisait pas la consistance exacte de chacun des sous-sols et en l'état de la désignation des lots, l'une soutenait qu'elle avait acquis par l'adjudication une partie du sous-sol de l'immeuble voisin, tandis que l'autre se prétendait propriétaire de tout le sous-sol de son immeuble.

La cour d'appel avait rejeté la demande de revendication de la portion de cave située sous la propriété des demandeurs, au motif qu'ils ne rapportaient pas la preuve qu'ils l'avaient acquise par l'adjudication. La Cour de cassation casse son arrêt, au motif que c'est à celui qui entend écarter la présomption de propriété du sous-sol édictée par l'article 552 du code civil qu'il incombe d'établir le titre ou la prescription qui permet d'y faire échec. Il y a là une juste application du mécanisme des présomptions simples et de l'article 1315 du code civil. La présomption opère un renversement de la charge de la preuve : c'est à celui qui prétend y faire échec qu'il incombe d'en rapporter la preuve contraire.

Mots clés :

PROPRIETE * Acquisition * Propriété du dessous * Sol * Propriétaire * Présomption