

**RDI 2000 p. 525****Présomption de propriété du sous-sol : quelle preuve contraire ?****(Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 juill. 2000, n° 97-13.107, Cts Florini c/ Cts Terreno et a)****Marc Bruschi, Professeur à l'Université d'Aix-Marseille III**

\*\*

*Sur le moyen unique :**Vu l'article 552 du code civil ;**Attendu que la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous ;**Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 10 décembre 1996), que M. Florini, propriétaire d'un immeuble cadastré 1311, ayant édifié un mur séparatif, en sous-sol, entre sa parcelle et les fonds cadastrés 128 et 129, a assigné son voisin, M. Terreno, auquel il reprochait d'avoir entrepris la démolition de ce mur, afin de faire juger qu'il était seul propriétaire de la parcelle 1311 et des constructions qui y étaient édifiées ; que M<sup>mes</sup> Florini et Terreno sont intervenues volontairement à l'instance ; que les époux Mastrorilli, acquéreurs de la propriété Terreno, ont été assignés en intervention forcée ;**Attendu que pour débouter M. Florini de sa demande et le condamner à démolir le mur objet du litige, l'arrêt, qui relève que les époux Terreno ont acquis les parties d'immeuble d'une maison élevée de deux étages cadastrés B 125, 126, 128, 129 comprenant, au rez-de-chaussée, moitié de l'écurie et de la cave, que M<sup>me</sup> Terrier a acquis partie d'une maison cadastrée n° 127 formée de deux caves au rez-de-chaussée et qu'il existe un local se situant, pour partie, au rez-de-chaussée des parcelles 128, 129 et, pour partie, au sous-sol du fonds cadastré 1311, retient que ce local n'est pas mentionné dans le titre de M. Florini et qu'il résulte d'un faisceau de présomptions concordantes que les époux Terreno et M<sup>me</sup> Terrier en sont bien propriétaires, ainsi que cela ressort de la combinaison de leur titre, de la configuration des lieux, pièce d'un seul tenant avec voûte unique, et de la possession qu'ils avaient de l'ensemble du local préalablement à l'édification du mur litigieux ;**Qu'en statuant ainsi, alors que la présomption de propriété du dessous au profit de M. Florini, propriétaire du sol, n'était susceptible d'être combattue que par la preuve contraire résultant d'un titre ou de la prescription acquisitive, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;**Par ces motifs ; casse et annule.**Président : M. Beauvois - Rapporteur : M<sup>me</sup> Di Marino - Avocat général : M. Webe - Avocats : Me Cossa c/ SCP Monod et Colin.***Observations**

La règle selon laquelle la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous posée par l'article 552 alinéa 1 du code civil renferme une présomption simple permettant l'acquisition de la propriété par le mécanisme de l'accession. C'est la jurisprudence (Cass. civ., 14 nov. 1888, DP 1889.1.400 ; Req., 8 nov. 1911, DP 1912.1.484 ; Cass. 1<sup>re</sup> civ., 18 déc. 1967, Bull. civ. I, n° 370 ; D. 1968.244 ; RTD civ. 1968, 394, obs. J.-D. Bredin ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 nov. 1977, Bull. civ. III, n° 389 ; RTD civ. 1978.677, obs. C. Giverdon ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 févr. 1982, D., IR 15, obs. A. Robert ; cette Revue 1983.201, obs. J.-L. Bergel) qui a posé depuis longtemps le caractère simple de la présomption. Mais il s'agit là d'une présomption simple d'une nature particulière puisque seuls le titre ou la prescription acquisitive contrares peuvent la combattre. La Cour de cassation reste très attachée au caractère simple de cette présomption quelle que soit la configuration de l'immeuble litigieux comme le rappelle fermement l'arrêt commenté.

La propriété doit pouvoir en effet se décomposer en différentes strates superposées de propriétés, tant en sous-sol qu'au-dessus du sol, en tenant compte d'un volume facilitant son libre exercice à condition qu'elle respecte l'intérêt général et les droits d'autrui. La possession d'une cave par le propriétaire du sol est un exemple classique de possession clandestine qui peut faire céder la présomption de l'article 552. A défaut de pouvoir rapporter une telle preuve, le voisin qui revendique également la propriété de la cave ne peut se prévaloir de la propriété de l'entier sous-sol.

En l'espèce, deux voisins se disputaient une pièce se situant, pour partie, au rez-de-chaussée de l'un, et pour partie, au sous-sol de l'autre. A la suite de la construction d'un mur séparatif dans cette pièce par l'un des voisins, l'autre s'y était opposé en entreprenant sa démolition. Les juges du fond avaient donné raison à ce dernier en estimant que le local litigieux n'était pas mentionné dans le titre du propriétaire qui avait fait édifier le mur séparatif et qu'il résultait d'un faisceau de présomptions concordantes que les voisins qui s'opposaient à cette construction en étaient bien propriétaires « ainsi que cela ressort de la combinaison de leur titre, de la configuration des lieux, pièce d'un seul tenant avec voûte unique, et de la possession qu'ils avaient de l'ensemble du local préalablement à l'édification du mur litigieux ». Ces éléments de preuve ont semblé insuffisants à la Cour de cassation qui censure les juges du fond pour avoir violé l'article 552 du code civil en ayant négligé de caractériser une véritable preuve contraire résultant soit d'un titre, soit de la prescription acquisitive.

Ce n'est pas la première fois que la Haute Juridiction est obligée de rappeler à l'ordre des juges du fond qui ont parfois une conception plus souple des éléments de preuve pouvant combattre la présomption simple de la propriété du dessus ou du dessous (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 mai 1992, Bull. civ. III, n° 172 ; cette Revue 1993.483, obs. J.-L. Bergel ; D. 1993. Somm. 36, obs. Robert, et sur renvoi, Amiens, 2 mai 1994, Juris-Data n° 044211). Ce contentieux de la propriété immobilière est d'ailleurs particulièrement sensible lorsque la fraction de volume de propriété revendiquée se situe au sein d'un ensemble immobilier contigu. S'agissant d'une règle de preuve, les juges du fond apprécient en principe souverainement les éléments de la cause et les moyens de preuve qui leur sont soumis pour décider si la présomption de propriété de l'article 552 a été détruite par un titre ou par la prescription constatant la dissociation de la propriété du sol de celle du dessous. La troisième chambre civile avait ainsi volontiers suivi le raisonnement de la cour d'appel d'Aix-en-Provence qui avait retenu qu'un titre indiquant la présence d'une terrasse qui avait fait au demeurant l'objet d'une possession depuis 1924 permettait à des voisins de se voir reconnaître la propriété d'un toit-terrasse sur la remise d'autrui (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 oct. 1998, RTD civ. 1999.142, obs. F. Zénati ; Rép. Defrénois 1998, art. 36954, obs. C. Atias). Cette fois-ci, les juges aixois ont eu du mal à convaincre la Cour régulatrice de la portée du titre et de la possession. Ce n'était pourtant pas faute d'y faire référence dans leurs attendus qui s'appuyaient également sur la configuration matérielle des lieux. La Cour de cassation ne devrait-elle pas pourtant s'en remettre à l'appréciation des faits, essentielle

en cette matière, opérée par les juges du fond, et simplement se borner à vérifier la prise en compte d'un titre et/ou d'une possession par les juges d'appel ?

Certains auteurs ont d'ailleurs estimé que lorsque l'immeuble litigieux est le prolongement d'un fonds voisin, la propriété distincte de cette fraction devrait pouvoir être établie par tous moyens, conformément au régime de la revendication immobilière (F. Zénati, obs. préc. ; J.-L. Bergel, obs. préc., cette Revue 1983.201), ce que la Cour de cassation semblait admettre avant son arrêt du 25 mai 1992 (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 15 oct. 1956, Bull. civ. I, n° 349 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 29 févr. 1984, JCP 1984.II.20307, obs. G. Goubeaux). En revanche, lorsque la fraction d'ouvrage ou d'immeuble n'est pas le prolongement d'un fonds voisin, seul un titre ou le jeu de la prescription devraient permettre de renverser la présomption attribuant les constructions et plantations ainsi que le tréfonds au propriétaire du sol conformément cette fois-ci à l'article 553 du code civil.

L'alternative prétorienne entre le titre et la prescription ne paraît-elle pas en effet trop limitée ? La référence à une hiérarchie exclusive aux modes de preuve en matière de revendication immobilière dans un domaine, celui de l'article 552 du code civil, qui relève du droit commun, ne paraît ni solidement justifiée ni contribuer à la cohérence de la recherche de la preuve de la propriété. Des circonstances de fait propres à combattre la présomption de l'article 552 du code civil par de simples présomptions peuvent, dans certains cas que seuls les juges du fond sont à même d'apprécier, être suffisantes pour établir le droit de propriété.

**Mots clés :**

**PROPRIETE** \* Accession \* Sous-sol \* Présomption \* Preuve contraire