

exercices  
pratiques

Stéphane Benlisi  
Louis-Frédéric Pignarre

# DROIT DES BIENS

2<sup>e</sup> édition

TRAVAUX DIRIGÉS  
PRÉPARATION À  
L'EXAMEN D'ENTRÉE  
AU CRFPA

**LGDJ** une marque de  
**Lextenso**

## L'acquisition de la propriété par accession

### COMMENTAIRE D'ARTICLE

Commentaire de l'article 552 du Code civil :

*« La propriété du sol emporte la propriété du dessus et 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 résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police ».*

### PROPOSITION DE CORRIGÉ

*« La terre est faite de strates diverses et multicolores, du feu de ses entrailles à l'obscurité des profondeurs abyssales de ses mers, au brun ou à l'ocre de ses sols, aux verts de ses prés et de ses forêts, à l'azur de son firmament »* (J.-L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *Traité de droit civil, Les biens*, LGDJ, 2<sup>e</sup> éd., 2010, n° 168). Or la terre peut être appropriée. Le droit de propriété s'étend-il à toutes les strates et toutes les couleurs de la terre ? L'article 552 du Code civil semble nous répondre par l'affirmative, en posant comme principe que la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

Ce principe était déjà connu en droit romain. Il est vrai que la croyance en la platitude de la terre permettait d'envisager, théoriquement, une propriété du dessous illimitée, ce qui n'est plus envisageable avec nos connaissances scientifiques actuelles. Il faut dire, par ailleurs, que les moyens techniques de l'époque ne permettaient pas à l'homme d'aller très haut dans le ciel ni très bas dans le sous-sol, si bien que la maîtrise effective de l'espace était, en réalité, fortement limitée. L'affirmation de la propriété du dessus et du dessous n'avait donc que de faibles conséquences, permettant, en particulier, au propriétaire d'un terrain de devenir propriétaire, par accession, des constructions et plantations effectuées sur son terrain.

Le Code civil de 1804 a repris ce principe et l'a, logiquement, assorti d'exceptions. Il faut dire que l'idée selon laquelle un propriétaire foncier aurait un droit sur tout ce qui se trouve au-dessus et au-dessous des limites horizontales de sa propriété ne saurait être satisfaisante. L'air situé au-dessus du sol est inappropriable, en tant que chose commune (C. civ., art. 714). Par ailleurs, l'absence de limite dans la propriété du dessous poserait des problèmes depuis que l'on sait que la terre est ronde. Enfin, il ne faut pas oublier que les biens sont les choses utiles et rares dont la réservation exclusive est souhaitable. La propriété de zones inatteignables n'aurait alors aucun sens.

En réalité, le but premier du texte semble toujours de permettre l'accession. L'article 552 se situe au début du chapitre relatif à l'accession sur ce qui s'unit ou s'incorpore à la chose, qui est l'une des deux modalités de l'accession, avec celle sur ce qui est produit par la chose (art. 547 s.).

La structure du texte est assez simple : après avoir énoncé, en son premier alinéa, que la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous, l'article 552 détaille la propriété du dessus dans son deuxième alinéa et celle du dessous dans son troisième et dernier alinéa. Un découpage rationnel du texte nous conduirait donc à étudier la propriété du dessus puis celle du dessous. Cependant, comme nous le verrons, toutes deux connaissent des exceptions dont certaines leur sont communes. Nous opterons alors pour un plan différent. Nous étudierons, en premier lieu, l'extension verticale de la propriété immobilière (I) puis, en second lieu, la limitation verticale de la propriété immobilière (II).

Pensez à expliquer et justifier votre plan dans l'introduction.

## I. L'extension verticale de la propriété immobilière

La propriété immobilière doit être délimitée, car elle a nécessairement pour objet une fraction de la croûte terrestre. Il faut alors préciser quelle est son assiette (A) et son étendue (B).

### A. L'assiette de la propriété immobilière

L'assiette de la propriété immobilière est un terrain, c'est-à-dire une surface en deux dimensions, qui peut être délimitée horizontalement. Le principe est donc celui de la bi-dimensionnalité, ce qui permet de représenter les propriétés immobilières sur un plan. Ainsi, le cadastre représente-t-il les propriétés immobilières d'une commune sur un plan en deux dimensions. Cette parcelle est également appelée « terrain d'assiette », étant entendu que les droits sur ce dernier déterminent les droits sur les constructions et les plantations. Ainsi, à propos d'un immeuble collectif soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis, on peut remarquer que le sol, partie commune, est indivis entre les différents copropriétaires. En matière de publicité foncière, un document important permet alors de connaître plus précisément l'assiette des droits de chaque copropriétaire : l'état descriptif de division, qui permet d'identifier les différents locaux au sein d'un même bâtiment.

La délimitation du terrain d'assiette est alors extrêmement importante. Des litiges peuvent s'élever entre des propriétaires voisins relativement à la limite séparant deux terrains. Une action en bornage permettra alors de fixer cette limite. L'article 646 du Code civil dispose ainsi que « *tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës* ».

Lorsque les limites sont connues, elles peuvent être matérialisées par une clôture. L'article 647 permet à tout propriétaire de clore son héritage.

### **B. L'étendue de la propriété immobilière**

Une fois connues les limites horizontales de la propriété immobilière, son étendue verticale semble moins compliquée : le propriétaire est donc propriétaire de tout ce qui se trouve au-dessus et en dessous. La terre étant ronde, on peut donc imaginer que chacun est propriétaire d'une sorte de cône partant du centre de la terre pour aller vers les confins de l'atmosphère terrestre (W. Dross, « L'immeuble dans l'avant-projet de réforme du droit des biens », in *L'immeuble et le droit privé*, Lamy, coll. Axe Droit, 2012).

La propriété du dessus permettra alors au propriétaire du terrain d'acquérir, par accession, toutes les constructions et plantations faites sur son terrain. Cela justifie que toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain sont présumés faits par le propriétaire (art. 553). De la même manière, ce principe justifie que le propriétaire puisse conserver la propriété de constructions, plantations et ouvrages faits avec des matériaux ne lui appartenant pas (art. 554) et qu'il puisse conserver les constructions faites par un tiers (art. 555).

Corrélativement, le propriétaire du sol pourra s'opposer à tout empiètement au-dessus de son terrain. Il pourra, en particulier, exiger de son voisin qu'il coupe les branches des arbres qui passent au-dessus de son fonds. De la même manière, il pourra demander la destruction de tout ouvrage qui empiéterait en hauteur sur son fonds.

La propriété du dessous ou du tréfonds permet au propriétaire d'affouiller le sol. Il pourra, sous réserve des règles d'urbanisme, construire en sous-sol. Il sera, en principe, propriétaire de tous les matériaux se trouvant dans le tréfonds (même si, pour les trésors, il faudra prendre en compte les droits de l'inventeur, cf. thème n° 2). Il pourra également s'opposer à tout empiètement souterrain (il est interdit de creuser un tunnel sous le terrain d'autrui).

Ainsi, le propriétaire semble être propriétaire d'un volume d'air s'étendant de part et d'autre de sa parcelle, tant au-dessus qu'en dessous. Les choses ne sont pourtant pas toujours aussi simples, et certains éléments du dessus comme du dessous peuvent échapper au propriétaire du sol.

## **II. La limitation verticale de la propriété immobilière**

Le premier alinéa de l'article 552, selon lequel la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous, ne contient qu'un principe qui est aussitôt limité dans les alinéas suivants. Il existe, en réalité, des limites légales (A) et des limites conventionnelles (B).

A. Les limites légales à la verticalité

L'article 552, alinéa 2, prévoit une exception en matière de propriété du dessus. Il s'agit des servitudes que le propriétaire d'un fonds servant pourrait être amené à subir. Il est notable que l'article date de 1804, époque où l'aviation n'existait pas. Il pourrait être tentant pour certains propriétaires d'essayer d'empêcher le survol de leur fonds par des avions : s'ils sont propriétaires de tout ce qui est situé au-dessus de leur fonds, cela sans limitation de distance par rapport au sol, il faut admettre que l'espace aérien est intégralement approprié. Le législateur s'est empressé de clarifier les choses dans les premiers temps de la navigation aérienne. Une loi du 31 mai 1924 a ainsi posé le principe de libre circulation des aéronefs (cf. aujourd'hui, C. aviation civ., art. L. 131-1 : les aéronefs peuvent circuler librement au-dessus des territoires français). Des limites sont toutefois posées pour permettre le respect des droits de chacun. Les avions ne peuvent pas voler trop bas ; les propriétaires ne peuvent pas construire trop haut à proximité des aéroports (J.-L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, n° 170).

D'autres limites sont posées pour permettre la distribution d'énergie, les propriétaires ne pouvant, sous certaines conditions, s'opposer au passage de lignes au-dessus de leur terrain.

L'article 552, alinéa 3 prévoit des limites à la propriété du dessous. En particulier, la réglementation des mines peut contenir des limites aux droits des propriétaires situés en superficie, au-dessus des mines. Les mines appartiennent, en principe, à l'État, et peuvent être exploitées par des personnes privées. Les carrières et les fouilles archéologiques font aussi l'objet de réglementations particulières limitant les prérogatives du propriétaire du sol.

B. Les limites conventionnelles à la verticalité

La volonté peut aussi aboutir à une séparation entre la propriété du sol et la propriété du dessus, voire celle du dessous. Le droit de superficie, connu depuis le droit romain, permet de distinguer les droits du superficiaire, qui portent, en principe, sur les constructions et les plantations, et ceux du tréfoncier, qui portent sur le sol et le sous-sol. Ce mécanisme est utilisé dans le cadre du bail emphytéotique et du bail à construction, les droits du superficiaire étant alors limités dans le temps.

Mais il est possible que le droit du superficiaire soit perpétuel. C'est le cas lorsqu'il est acquis par prescription acquisitive, comme le permet l'article 553 du Code civil, selon lequel il est possible d'acquérir un souterrain sous le bâtiment d'autrui ou toute autre partie du bâtiment.

Il est possible, enfin, de créer des volumes superposés dont la propriété sera conférée à des personnes distinctes. Cela peut être très pratique dans des ensembles immobiliers complexes faisant cohabiter des droits divers. L'exemple de la zone de la Défense est ainsi évocateur. La construction en volumes a permis de faire cohabiter, sur et sous un même ensemble de terrains, une gare SNCF, une station de RER, des aires de stationnement, des passages d'autoroutes, et, au-dessus de la dalle, des immeubles d'habitation et de bureaux (pour le détail, cf. J.-L. Bergel, J.-J. Eyrolles, J.-J. Liard, *Lamy Droit immobilier* 2011, n° 2959).

Indépendamment de toute construction, la vente de volumes semble aussi devoir être admise (L. Tranchant, « Le droit de superficie », in *L'immeuble et le droit*, Lamy, coll. Axe Droit, 2012).

Il est notable que l'avant-projet de réforme du droit des biens, présenté par l'Association Henri Capitant, consacre le droit de superficie. Son article 562 reconnaît à la fois cette notion et celle de division en volumes. La dérogation à l'article 552, alinéa 1<sup>er</sup>, permet alors le développement de l'ingénierie juridique en matière immobilière.

La méthodologie juridique est le préalable nécessaire à la réussite des études en droit. L'étudiant est confronté à des techniques d'analyse inédites. Le commentaire d'arrêt, le cas pratique, la dissertation juridique ou encore l'analyse d'articles sont autant d'exercices nouveaux avec lesquels l'apprenti juriste doit se familiariser. Le présent ouvrage a été conçu afin de permettre une acquisition progressive des méthodes. Chaque étudiant, quels que soient son niveau et sa formation, pourra trouver des conseils méthodologiques, des compléments de cours et des réflexions approfondies.

Le droit des biens est un vieux droit qui s'inscrit dans l'histoire, mais il n'est certainement pas le droit « poussiéreux » que certains ont voulu présenter. Il est au contraire d'une grande actualité car il subit de profondes mutations. La notion de « biens » évolue, en témoigne le nouveau statut juridique des animaux. La conception de la propriété est renouvelée, son domaine, son objet se sont considérablement étendus et ses fonctions se sont diversifiées. Les différents thèmes abordés reflètent ces grands mouvements et prétendent, au travers d'exercices pratiques, en donner des illustrations concrètes.

Cet ouvrage poursuit ainsi un double objectif : permettre à l'étudiant de maîtriser la méthodologie des différents exercices juridiques mais aussi le conduire à éprouver les connaissances acquises en cours afin de s'assurer de leur bonne compréhension.

Stéphane Benlisi est maître de conférences en droit privé à l'Université de Montpellier.

Louis-Frédéric Pignarre, agrégé des Facultés de droit, est professeur à l'Université de Montpellier.



ISBN 978-2-275-04261-9

[www.lextenso-editions.fr](http://www.lextenso-editions.fr)

25 €