

Surplomb et Maisons Troglodytes Ignorés du Droit de Propriété

Jean-François Dalbin (France)

Key words: Affordable housing; Informal settlements; Land management; Legislation; Real estate development;

SUMMARY

La propriété du sol emporte la propriété du sous-sol ou tréfonds jusqu'au centre de la terre et du sursol ou espace aérien sans limitation. Ce droit de propriété absolu est souvent limité par des contraintes publiques liées au droit d'exploitation des richesses minières ou culturelles du sous-sol et par des nécessités de transports aériens ou d'ondes radioélectriques en sursol. Mais nous constatons également que cette propriété a été dissociée au fil du temps par des situations ignorées du droit. Il s'agit des superpositions de propriétés du fait de cavités souterraines (exploitation de carrières, champignonnières, maisons troglodytes,...) ou plus simplement de surplomb naturel sous lequel l'homme a cherché à s'abriter. Les outils d'indentification de la propriété accessible à tous ne représentent pas ces superpositions. Le cadastre français, à l'origine du cadastre moderne de tous les pays, a été conçu en 1804 et depuis cette date ne représente la propriété que par deux dimensions et n'a pas évolué. Toutes superpositions et imbrications de propriété sont totalement ignorées. Les titres de propriétés ne font pas toujours état de l'existence de ces situations juridiques peu courantes. De fait, les propriétaires en méconnaissent l'existence et à fortiori les droits attachés. Certaines situations sont nées bien avant les réglementations créées avec le Code Civil et relèvent des us et coutumes locales. Aujourd'hui le Géomètre-Expert et le Notaire sont confrontés à la difficulté de dire la propriété avec des outils simples et la faire reconnaître. Le Code Civil accorde un droit de propriété par la prescription sous réserve d'une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire. Comment la propriété d'une cavité souterraine peut être « publique et non équivoque » quand ces limites ne peuvent être visibles de tous ? Enfin la superposition de propriétés nécessite la gestion des droits de chacun pour la conservation des biens et leur identification. Différents régimes de droits réels sont reconnus et permettent de sécuriser des situations juridiques ignorées, copropriété, division en volumes ou simple servitude. Mais chacun présente des avantages et des inconvénients qu'il convient d'analyser. En tout état de cause, compte tenu des évolutions technologiques, avec la 3D qui inonde notre quotidien, il est grand temps de décrire la propriété dans toutes ses dimensions.