



HAL
open science

Vers une gestion optimale et homogène sur l'ensemble du territoire national des superpositions naturelles de propriétés

Maxime Ferrer

► To cite this version:

Maxime Ferrer. Vers une gestion optimale et homogène sur l'ensemble du territoire national des superpositions naturelles de propriétés. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2014. dumas-01167416

HAL Id: dumas-01167416

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01167416>

Submitted on 24 Jun 2015

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

**CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS
ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES**

MÉMOIRE

**présenté en vue d'obtenir
le DIPLÔME D'INGÉNIEUR CNAM
Spécialité : Géomètre et Topographe**

par

Maxime FERRER

Vers une gestion optimale et homogène sur l'ensemble du territoire national des
superpositions naturelles de propriétés

Soutenu le 9 juillet 2014

JURY

PRÉSIDENT : Madame Stéphanie LECONTE

**MEMBRES : Monsieur Bernard MASALA, maître de stage
Madame Élisabeth BOTREL, professeur référent**

Madame Corinne SAMSON

Monsieur Olivier CHOVET

Monsieur Pierre MAIORE

Monsieur Hervé VALBON

REMERCIEMENTS

Le présent mémoire fait état du travail de fin d'études réalisé en vue de l'obtention du diplôme d'Ingénieur Géomètre Topographe.

Le résultat de ce travail n'aurait pu être mené à bien sans le soutien de nombreuses personnes qui ont pris le temps de m'écouter, de m'informer et de me conseiller tout au long de l'étude. Ce mémoire est le fruit de 5 mois de recherche dans le domaine des superpositions naturelles de propriétés. Je tiens donc à remercier tous ceux qui m'ont permis de réaliser ce mémoire de fin d'études dans les meilleures conditions.

Tous mes remerciements et l'expression de ma gratitude à :

- Mon maître de stage, Monsieur Bernard MASALA, géomètre-expert qui m'a proposé un sujet concret, qui présente un véritable intérêt pour la profession. Ses connaissances à la fois juridique et opérationnelle relatives au foncier et aux superpositions naturelles de propriétés m'ont permis de comprendre l'enjeu du sujet et les problématiques qui en découlaient. Il n'a pas hésité à m'accorder une grande partie de son temps pour me conseiller, me guider dans ma démarche et m'accompagner pendant toute la durée du mémoire. Je lui en suis très reconnaissant.
- Madame Élisabeth BOTREL, ma professeure référent qui m'a été d'une grande aide depuis le début du stage jusqu'à la rédaction du mémoire. Elle a toujours fait preuve d'une grande disponibilité et d'une grande rapidité pour répondre aux questions que je me posais durant toute la durée du mémoire. Son expérience universitaire dans le domaine juridique m'a été d'une grande aide pour étudier le sujet.
- Madame Karine JAFFUS, géomètre-expert stagiaire du cabinet RANQUE-MASALA. Ses conseils m'ont été précieux. Elle m'a accordé beaucoup de temps pour m'aiguiller sur le sujet qui était complexe à aborder pour un étudiant ingénieur.

Mon travail n'aurait pu être réalisé sans la contribution de géomètres de plusieurs régions. A ce titre, mes remerciements vont à :

- Monsieur Denis ATTENCIA, président du Conseil Régional de l'Ordre des Géomètres-Experts de Bretagne, géomètre-expert de la Selas GEOMAT à Fougères.
- Madame Adeline LECOINTRE, géomètre-expert de la Selas GEOMAT à Chateaulin.
- Monsieur Jacques DOURIEU, géomètre-expert, dirigeant de la Sarl ABCTOPO à Barbezieux.
- Monsieur Thierry PIANET, géomètre-expert, dirigeant de la Selarl GEO-TP à Dignes-les-bains.

Mon travail a été suivi et encadré par la Commission Foncier de l'Ordre des Géomètres-Experts. A ce titre, j'adresse toute ma gratitude à :

- Monsieur François MAZUYER, président de l'Ordre des Géomètres-Experts.
- Madame Marie BERTAUD, présidente de la Commission Foncier de l'Ordre des Géomètres-Experts.
- Monsieur Philippe RIGAUD, président du Groupe de Travail « Expertise Judiciaire » de l'Ordre des Géomètres-Experts.

Merci enfin à tout le personnel du cabinet de Géomètre-Expert RANQUE-MASALA pour leur accueil chaleureux, leur sympathie et leur dynamisme.

TABLE DES MATIERES

Remerciements.....	1
Introduction.....	4
I) Qu'appelle t-on superposition de propriété ?.....	4
a) La juxtaposition (milieu urbain et milieu naturel).....	4
b) La superposition (milieu urbain et milieu naturel).....	4
II) Les différents modes de gestion des superpositions de propriétés	5
a) Les modes de gestion des superpositions de propriétés en 2D	5
b) Les modes de gestion des superpositions de propriétés en 3D.....	6
III) Les garanties devant être apportées par le géomètre-expert	7
Premiere partie : Les superpositions de propriété en milieu naturel : une multitude de facteurs influençant la détermination des limites de propriété et le mode de gestion.....	9
I) Recensement des principaux types de superpositions de propriétés en milieu naturel et postulat du problème	9
a) Les cas ne relevant pas des superpositions naturelles de propriété.....	9
b) Les cas relevant des superpositions naturelles de propriété.....	11
II) Facteurs à prendre en compte pour le choix du mode de gestion en milieu naturel.....	20
a) Distinction entre les superpositions naturelles et celles du fait de l'homme	21
b) Le cadre légal en milieu naturel	23
c) Utilisations possibles des différents propriétaires du milieu naturel et mesures de protection	35
d) Les motivations des propriétaires	36
deuxieme partie : Réflexion pour harmoniser la gestion des superpositions naturelles de propriétés par les géomètres-experts	38
I) Identification des spécificités liés aux superpositions naturelles de propriété en terme de limite et de gestion	38
a) La démarche de type bornage à conserver	38
b) Les problèmes spécifiques des superpositions naturelles rencontrés par le géomètre-expert	38
II) Les propositions de montages juridiques par le géomètre-expert	48
a) Les servitudes : le constat d'un état de fait.....	48
b) L'indivision : la gestion conjointe du milieu naturel.....	52
c) La division en volumes : la volonté de l'indépendance des propriétaires.....	56
d) La création d'un droit réel <i>sui generis</i> : prioriser la jouissance plutôt que la propriété	64
e) La création d'une Société Civile Immobilière	69

III) Vers un montage optimal de gestion des superpositions naturelles de propriété.....	71
Résumé	73
Bibliographie.....	78
Ouvrages.....	78
Articles et Périodiques.....	78
Codes	78
Décisions de justice	78
Cour de cassation	78
Cour de cassation, chambre des requêtes	79
Cour d'appel	79
Cour administrative d'appel	79
Tribunal administratif.....	79
Conseil d'État.....	79
Ressources électroniques.....	80
Table des illustrations et schémas.....	81
Liste des abréviations	82
Table des annexes	83
Annexe 1 : Procédure type de bornage.....	84
Annexe 2 : exemple de convention d'indivision.....	87
Annexe 3 : Exemple de contrat / convention d'une sci.....	89
Résumé FRANCAIS - ANGLAIS.....	98

INTRODUCTION

L'article 552 du Code Civil dispose que « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous ». Ainsi, selon cet article, le propriétaire du sol l'est également pour le sous-sol et le sursol de son terrain. Cet article trouve pourtant ses limites dans le cas de superpositions de propriétés.

En effet, de nos jours, la densification des villes implique une multiplication des cas de superposition de la propriété. Le sous-sol et le sursol sont de plus en plus sollicités pour l'habitation (construction de gratte-ciel, complexes immobiliers en souterrain, etc), le transport (le métro) ou encore la recherche en énergie (les sources, le captage, les pompes à chaleur...). Les présomptions posées par l'article 552 du Code Civil ne sont plus suffisantes pour distinguer les propriétaires.

Par conséquent, ces situations 3D sont de plus en plus complexes à gérer juridiquement et peuvent regrouper des propriétaires différents sur une même parcelle.

En milieu urbain, c'est la volonté de l'homme qui amène à la création de superpositions de propriétés, mais en milieu naturel, la nature impose ses contraintes à l'homme.

Falaises, cavités souterraines, ravins, cavités à flanc de coteaux, champignonnières constituent des superpositions naturelles de propriétés car la propriété de l'homme s'intègre dans le milieu naturel, que ce soit en sursol pour les falaises et coteaux, ou en sous-sol pour les cavités souterraines et galeries.

Ainsi, il convient dans un premier temps de définir ce que l'on appelle superposition de propriété. Puis, on étudiera les modes de gestion existant pour gérer ces superpositions de propriétés. Enfin, nous définirons le fil directeur et les enjeux de cette étude.

I) QU'APPELLE T-ON SUPERPOSITION DE PROPRIETE ?

A) LA JUXTAPOSITION (MILIEU URBAIN ET MILIEU NATUREL)

Il faut commencer par distinguer les différentes organisations de la propriété foncière. La division de la propriété peut se faire selon un plan horizontal en 2D ou selon un plan vertical en 3D. Si elle se fait selon un plan horizontal, on peut rencontrer des juxtapositions de propriétés. Littéralement, cela signifie qu'elles sont accolées, mises côte à côte. En milieu urbain, cela correspond, par exemple, aux maisons mitoyennes. En milieu naturel, le problème est identique, il peut s'agir de deux cavités souterraines sur un même niveau, appartenant à des propriétaires différents.

B) LA SUPERPOSITION (MILIEU URBAIN ET MILIEU NATUREL)

La division de la propriété peut également se faire selon un plan vertical. Ce mode de division prend un essor considérable en milieu urbain car l'espace disponible pour accueillir de nouvelles constructions se fait de plus en plus rare. On parle là, de superpositions de propriétés.

En milieu urbain, cela correspond aux copropriétés des immeubles bâtis mais également aux divisions en volumes.

En milieu naturel, cela correspond à des propriétés situées sur des niveaux d'altitudes différents. Par exemple, une propriété en pied de falaise est surplombée par une propriété en haut de la même falaise. De

la même façon, une propriété dont le tréfonds appartient à un autre constitue une superposition naturelle de propriétés. Ces superpositions sont qualifiées de naturelles car elles s'intègrent dans la terre, dans la roche et donc dans le milieu naturel. L'homme adapte sa propriété au milieu naturel et non l'inverse.

En quoi les superpositions naturelles imposent-elles une étude à part entière ? Dans le cas d'imbrications ou superpositions, les actions des propriétaires engendrent des conséquences. En effet, en cas de travaux, il est important de connaître le véritable propriétaire pour éviter tout empiètement. En cas de sinistre, les sociétés d'assurances remboursent uniquement si l'on est capable de prouver que l'on est le véritable propriétaire.

Il y a donc un enjeu fort à identifier la propriété dans le cas de superpositions. Cette identification est d'autant plus complexe en milieu naturel car elle ne suit pas nécessairement le bâti. C'est donc un exercice spécifique auquel le géomètre-expert peut répondre grâce à ses compétences.

Ainsi, après avoir compris ce qu'est une superposition naturelle de propriété, il convient d'étudier les modes de gestion pour ces dernières.

II) LES DIFFERENTS MODES DE GESTION DES SUPERPOSITIONS DE PROPRIETES

Il existe des modes de gestion pour appréhender les superpositions de propriétés. Certains permettent de définir la propriété en deux dimensions (a) d'autres permettent de la définir en trois dimensions (b).

A) LES MODES DE GESTION DES SUPERPOSITIONS DE PROPRIETES EN 2D

Parmi les modes de gestion 2D on retrouve le droit de superficie, l'indivision et la servitude pour les superpositions de propriétés.

1) LE REGIME DU DROIT DE SUPERFICIE

Dans le cas où on a séparé la propriété du sol et la propriété des constructions qui y ont été édifiées, le droit de superficie porte sur la propriété de l'espace représenté par la surface du sol¹.

Pour ce qui est des superpositions naturelles de propriétés, le géomètre peut être confronté à des démembrements. Il devra gérer cette difficulté puisqu'il ne s'agira plus de superpositions naturelles de propriétés mais plutôt de superpositions naturelles de jouissance.

2) LE REGIME DE L'INDIVISION

L'indivision est la situation dans laquelle se trouvent des biens sur lesquels s'exercent des droits de même nature appartenant à plusieurs personnes².

L'indivision peut résulter d'une convention ou de la loi comme c'est le cas des héritiers lorsqu'ils n'ont pas procédé au partage des biens de la succession.

1 Dictionnaire-juridique.com

2 Dictionnaire-juridique.com

L'indivision est un montage juridique à prendre en compte car il permet notamment une gestion commune qui peut à la fois être avantageuse pour les superpositions naturelles mais aussi une contrainte de gestion commune pour les propriétaires indivis.

3) LE REGIME DE LA SERVITUDE

La servitude est une charge qui est imposée à un fonds dit "fonds servant" pour le profit d'un fond bénéficiaire dit "fond dominant"³.

Les servitudes peuvent être de plusieurs sortes. Pour ce qui est des superpositions naturelles, on retrouve les servitudes de surplomb, les servitudes d'éboulements ou encore les servitudes d'écoulements d'eaux pluviales.

Ce mode de gestion est très utilisé en pratique par les géomètres-experts.

Si les modes de gestion 2D permettent de gérer des superpositions de propriétés, celles-ci étant complexes et très variables géométriquement, il convient de s'intéresser aux modes de gestion 3D.

B) LES MODES DE GESTION DES SUPERPOSITIONS DE PROPRIETES EN 3D

Parmi les modes de gestion en 3D, on retrouve la copropriété (1) et la division en volumes (2).

1) LE REGIME DE LA COPROPRIETE

Le statut de la copropriété s'applique dès qu'un immeuble appartient à deux propriétaires et que l'on peut distinguer des parties communes faisant l'objet d'une propriété indivise et des parties privatives faisant l'objet d'une propriété exclusive.

Les documents de la copropriété sont :

- l'état descriptif de division : il permet l'identification et la localisation d'une « fraction d'immeuble » qui peut être un lot de copropriété, un lot de volume, etc. Il s'agit d'un document technique destiné à la publicité foncière et dépourvu de caractère contractuel.
- le règlement de copropriété : il s'agit d'un acte juridique qui définit obligatoirement la consistance et la destination des parties privatives et des parties communes ainsi que les conditions de jouissance de ces parties, la destination de l'immeuble, les règles relatives à l'administration des parties communes et la répartition des charges communes. Les copropriétaires sont tenus de respecter le règlement. Le règlement doit faire l'objet d'une publicité au fichier immobilier. Cependant, le régime de la copropriété n'est applicable que pour un immeuble bâti. Or, le milieu naturel n'est pas bâti, la copropriété est donc à écarter dès maintenant pour notre étude. Cependant, il conviendra de s'en inspirer notamment pour les règles de gestion.

2) LE REGIME DE LA DIVISION EN VOLUMES

La division en volumes est une technique juridique consistant à diviser la propriété d'un immeuble en fractions différentes sur un plan horizontal comme sur un plan vertical à des niveaux différents qui peuvent se situer au dessus comme au dessous du sol naturel.

Chaque fraction s'inscrit respectivement dans l'emprise d'un volume défini géométriquement en trois dimensions par référence à des plans, des coupes, des cotes sans qu'il existe de parties communes entre ces fractions.

Ce régime permet de superposer et d'imbriquer dans des ensembles immobiliers complexes des locaux ou ouvrages soumis à des régimes juridiques différents (coexistence entre domaine public et domaine privé par exemple).

Cette technique, inventée par la pratique, est fondée sur une dissociation de la propriété du sol et de la propriété du dessus (droit de superficie) et du dessous (droit de tréfonds). La gestion de la division en volumes doit être prévue par des servitudes générales (tréfonds, accrochage, etc.) et par des servitudes particulières (passage, usage, appuis, etc.). Pour cela, l'assiette foncière doit être précisément définie, il faudra donc au préalable recenser les servitudes préexistantes.

Les documents de la division en volumes sont :

- l'état descriptif de division en volumes : Il définit la nature et les limites de chaque volume en trois dimensions.
- les plans et coupes : Ils délimitent l'emprise horizontale et verticale des volumes. Ce sont des annexes de l'EDDV.
- le cahier des charges et de servitudes : C'est un document contractuel définissant les obligations, droits et servitudes liant entre eux les propriétaires de l'ensemble immobilier et les différents volumes.
- éventuellement les statuts de l'association syndicale : Cette dernière assure la gestion des éléments d'intérêts collectifs mais également la gestion des relations entre les différents propriétaires.

On comprend donc que les modes de gestion 3D semblent plus adaptés pour définir les superpositions naturelles de propriétés car ils définissent la propriété plus précisément. Nous verrons que ce n'est pas forcément le cas dans cette étude et que tous les modes de gestion présentent avantages et inconvénients qu'il est important d'analyser.

III) LES GARANTIES DEVANT ETRE APORTEES PAR LE GEOMETRE-EXPERT

Il convient maintenant de définir le fil directeur de cette étude. Ce travail a pour but de servir la pratique du géomètre dans le domaine des superpositions naturelles de propriétés, c'est pourquoi nous définirons des garanties professionnelles que le géomètre-expert s'engagera à tenir lorsqu'il sera confronté aux superpositions naturelles de propriétés. S'intéresser aux superpositions naturelles de propriétés implique de s'intéresser à la fixation de la limite de propriété en milieu naturel mais aussi à la gestion du milieu naturel. Pour notre étude, nous allons traiter les situations dans lesquelles les limites ne sont pas définies,

c'est-à-dire qu'elles ne l'ont pas été ou qu'elles doivent l'être en vue d'une division éventuelle du fonds. Les solutions proposées ne répondront qu'à cette seule hypothèse.

C'est pourquoi il convient de répondre à deux questions fondamentales :

- Comment appréhender la détermination des limites en matière de superpositions naturelles de propriété ?
- Quel est le « montage juridique » le plus adapté pour garantir la limite et s'assurer de la gestion pérenne de ces superpositions naturelles de propriété ?

En effet, lorsqu'un particulier fait appel à un géomètre-expert, il attend une garantie de sa limite de propriété. L'enjeu est certain : le particulier a besoin de connaître l'étendue de son droit et dès lors l'étendue de ses responsabilités sur son terrain. Il doit donc connaître sa limite de propriété pour éventuellement prévenir des éboulements ou solidifier une cavité souterraine, par des travaux de confortation par exemple. Le géomètre-expert, spécialiste de la mesure, pourra garantir les limites de propriété par le bornage. Cependant, le devoir de conseil du géomètre-expert sera un vrai atout pour le particulier car en plus de la garantie de la limite, il pourra également apporter la garantie de la gestion du milieu naturel. En effet, les clients ne mandatent pas un géomètre pour une division en volumes ou une indivision mais plus souvent pour un bornage. Or, le géomètre-expert peut proposer un montage juridique qui permet aussi la gestion. Ce sera donc un plus apporté par le géomètre-expert, un conseil, ce qui lui permettra ainsi de s'exonérer d'éventuelles responsabilités en cas d'éboulements si justement le client refuse un montage juridique de gestion.

Ainsi, il se dégage deux garanties que devra apporter le géomètre-expert :

- La **garantie de la limite de propriété**, notamment par le bornage ou autre montage juridique possible comme la division en volumes.
- La **garantie de la gestion de l'espace naturel**. Celle-ci est définie par une gestion juridique avec la répartition des droits réels des propriétaires d'une part puis par la répartition des responsabilités d'autre part ; puis une gestion physique qui est la conséquence de la première avec la répartition des obligations, charges et entretiens pour les propriétaires.

La première garantie répond à la nécessité de définition précise de la limite de propriété en milieu naturel. La deuxième garantie répond à la nécessité de gérer physiquement et juridiquement l'espace naturel pour prévenir les contentieux. Les deux composantes de cette dernière garantie sont interdépendantes car la deuxième découle de la première.

On comprend donc que les montages présentés plus haut sont tous utilisés par les géomètres-experts lors de leur exercice actuel. Cependant, pour les propriétés en milieu naturel, il n'est pas toujours évident de mettre en place ces modes de gestion. En effet comment gérer la propriété d'une cave ? Celle-ci peut être située sous plusieurs fonds et donc théoriquement appartenir à plusieurs propriétaires. Ainsi, comment les géomètres-experts gèrent-ils ce type de cas ? La copropriété est impossible puisqu'elle nécessite la présence d'un immeuble bâti. Quel est le montage qui garantit les deux points fondamentaux présentés précédemment ? Le montage existe-t-il déjà ou faut-il proposer un nouveau montage, qui prévoirait une nouvelle répartition des droits réels des propriétaires et une nouvelle façon de garantir les limites de propriétés ?

Il conviendra d'abord de recenser les types de superpositions naturelles et les facteurs qui ont une influence sur les deux garanties devant être apportées par le géomètre-expert (Partie I). Puis, il faudra tester les montages pour tenter de proposer un montage général qui réponde à plusieurs superpositions naturelles ainsi qu'aux deux points essentiels du métier de géomètre (Partie II).

PREMIERE PARTIE : LES SUPERPOSITIONS DE PROPRIETE EN MILIEU NATUREL : UNE MULTITUDE DE FACTEURS INFLUENÇANT LA DETERMINATION DES LIMITES DE PROPRIETE ET LE MODE DE GESTION

Suite aux rappels sur les modes de gestion des superpositions de propriétés abordés précédemment, il apparaît nécessaire d'étudier plusieurs paramètres dont devra tenir compte le géomètre-expert avant de proposer le montage juridique de gestion. En effet, le géomètre-expert devra, dans un premier temps, identifier à quel type de superposition naturelle il est confronté (falaise, cavité souterraine, cavité à flanc de coteau, etc.), puis, dans un deuxième temps, il devra recenser les facteurs influents sur la détermination de la limite de propriété et donc sur le futur montage de gestion.

I) RECENSEMENT DES PRINCIPAUX TYPES DE SUPERPOSITIONS DE PROPRIETES EN MILIEU NATUREL ET POSTULAT DU PROBLEME

Avant toute analyse, il convient de distinguer les cas qui relèvent des superpositions naturelles de propriétés (b) et ceux qui n'en relèvent pas (a).

A) LES CAS NE RELEVANT PAS DES SUPERPOSITIONS NATURELLES DE PROPRIETE

Les superpositions qui ne relèvent pas des superpositions de propriétés naturelles sont visibles sur le schéma ci-dessous. Elles ne constituent pas des propriétés immobilières car elles ne font pas l'objet de propriété. Il n'y a pas véritablement de propriétaires car aucune personne ne revendique ce type de propriété mais elles sont à prendre en compte. Parmi ces superpositions, on retrouve les dolines et avens qu'il faut expliciter.

PAYSAGE KARSTIQUE MODÉLISÉ

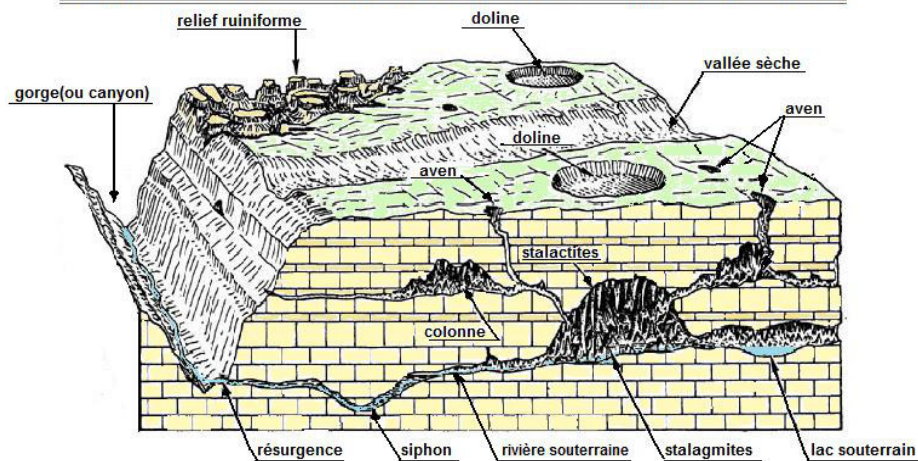


Illustration 1: Milieu naturel présentant dolines et avens
Source : http://www.geowiki.fr/index.php?title=Relief_karstique

1) LES AVENS

Un aven est un abîme, formation géologique caractéristique de certaines régions du Massif Central. Il est le plus souvent formé par l'effondrement de la voûte d'une cavité karstique (ou grotte) dû à la dissolution des couches calcaires par l'eau de pluie. Un aven est donc une cavité dont l'accès s'ouvre dans le sol et qui présente sur tout ou partie de son développement la forme d'un puits vertical ou sub-vertical, ce qui la rend difficilement accessible sans matériel spécifique. Les dimensions de l'ouverture en surface de ces cavités béantes sont très variables : de quelques décimètres jusqu'à deux cents mètres, de même la profondeur peut être impressionnante.⁴



Illustration 2: Aven
Source : bdcavite.net



Illustration 3: Aven
Source : Wikipédia

Ce n'est pas à proprement parler une superposition naturelle de propriété car l'aven ne permet pas de superpositions. C'est un vide. On trouve souvent ces avens à proximité de cavités. D'ailleurs, d'anciens avens qui se sont élargis deviennent des cavités souterraines. C'est pourquoi l'aven n'est pas une

⁴ Wikipédia

superposition naturelle, mais il est amené à évoluer dans le temps et est susceptible de devenir une superposition naturelle de propriété.

2) LES DOLINES



*Illustration 4: Doline
Source : geowiki.fr*

Une doline est une forme caractéristique d'érosion des calcaires en contexte karstique. La dissolution des calcaires de surface conduit à la formation de dépressions circulaires mesurant de quelques mètres à plusieurs centaines de mètres.

Comme dans le cas de l'aven, la doline ne constitue pas une superposition naturelle de propriété car il n'y a tout simplement pas de superposition. La dénivelée du terrain est trop faible pour constituer une superposition et les habitations sont rares dans ces configurations.

Il y a donc des cas, très particuliers, qui ne relèvent pas des superpositions naturelles de propriétés. Cependant, nous allons voir que de nombreux cas en relèvent.

B) LES CAS RELEVANT DES SUPERPOSITIONS NATURELLES DE PROPRIETE

Parmi les cas relevant des superpositions naturelles de propriétés, il convient d'étudier les ravins, surplombs de falaise, cavités à flanc de coteaux et troglodytes mais également les grandes galeries souterraines. Bien qu'une superposition se trouve dans le milieu naturel, elle peut résulter du fait de l'homme. Nous étudierons d'ailleurs ultérieurement⁵ que cela a un impact en terme de règles juridiques. Quoiqu'il en soit, cette étude porte sur les superpositions de propriété en milieu naturel. Il faut dès lors distinguer ces deux possibilités avant de constater que la gestion reste identique dans les deux cas car les problèmes restent les mêmes.

1) LES SUPERPOSITIONS ENTIEREMENT NATURELLES

1.1) PLAN DE COTEAU INCLINE OU RAVINS

5 Voir infra spéc. p.9

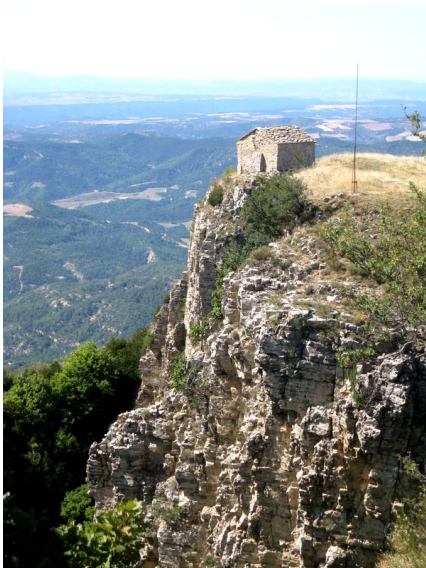


Illustration 5: Ravin

Source : <http://poemes-provence.fr/la-maison-de-manu/>



Illustration 6: Autre ravin

Source : <http://notrepetiteplanete.forumgratuit.org/t15-balade-dans-le-perigord-noir>

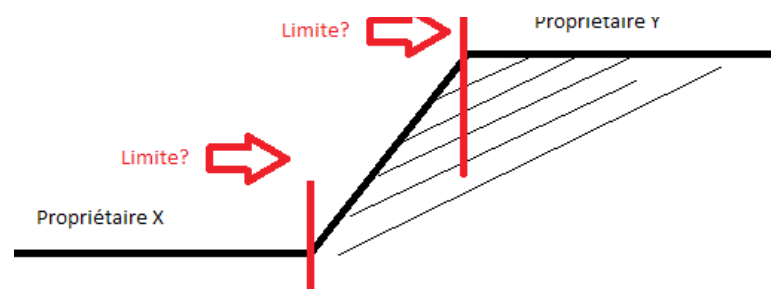


Schéma 1: Plan incliné ou ravin

Notre premier cas de superposition naturelle est le ravin ou plan incliné. A première vue, il n'y a pas de superposition physique des propriétés. Cependant, le fait qu'il y ait des vues du fonds amont sur le fonds aval constitue une superposition pour notre étude. Ce type de cas est très présent en milieu naturel, et il convient de le régler.

Le problème porte sur le flanc de la falaise qui est incliné. Ainsi, on peut assimiler ce cas à une superposition de propriété car il y a bien deux propriétés qui se superposent en termes de vues. Ce cas est à étudier car il présente de nombreux problèmes que nous verrons par la suite. Il faut se demander où placer la limite de propriété, sachant que si elle est au pied de la falaise, le propriétaire Y possédera le plan incliné et devra l'entretenir et X ne pourra faire d'appuis et de creusements dans le plan incliné. A l'inverse, si la limite séparative est en amont, le ravinement devra être entretenu par X.

1.2) PLAN DE COTEAU VERTICAL

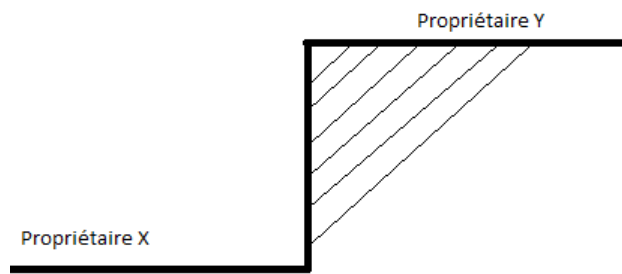


Schéma 2: Flanc strictement vertical

Ce cas n'est pas une superposition de propriété car le pan de la falaise est strictement vertical. On ne peut toutefois pas trouver ce type de cas en réalité, une falaise présente soit un plan incliné soit un surplomb, mais il est quasi impossible d'avoir un flanc parfaitement vertical. Dans le cas où ce type de situation se présenterait, la limite serait fixée en bas ou en haut de la falaise de façon indifférente car la limite serait identique. Nous ne traiterons donc pas ce cas dans notre étude.

1.3) SURPLOMB DE FALAISE OU COTEAU



Illustration 7: Surplomb de falaise

Source : <http://notrepetiteplanete.forumgratuit.org/t15-balade-dans-le-perigord-noir>

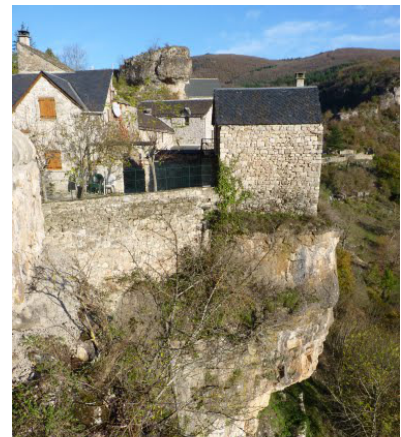


Illustration 8: Autre surplomb de falaise
Source : http://www.panoramio.com/user/2279867/tags/R-les%20Causses?photo_page=7

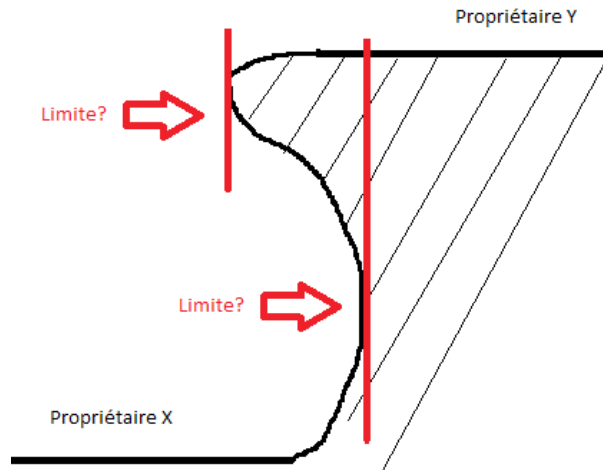


Schéma 3: Surplomb de falaise

Le surplomb constitue le deuxième cas de superposition naturelle de propriété. En effet, il s'agit d'un surplomb de falaise observé très couramment dans la pratique des géomètres-experts. Nous verrons que plusieurs montages juridiques sont possibles pour ce cas. Le problème porte encore une fois sur le flanc vertical de la falaise, et la question est de savoir où placer la limite de propriété.

1.4) CAVE A FLANC DE COTEAU ET HABITATION TROGLODYTE



Illustration 9: Cavité    flanc de coteau
 Source : <http://www.fond-ecran-large.com/paysage/fond-ecran-maison-troglodyte-1900-1200-176/>



Illustration 10: Autre type de cavité    flanc de coteau
 Source : <http://www.tuxboard.com/maisons-cachees-dans-la-nature/maison-nature-cachee-17/>

Plusieurs configurations sont possibles. En effet, le fonds supérieur peut présenter un plan incliné, surplombs ou plan vertical même s'il est rare. Le problème ne change pas, les hypothèses d'emplacement de la limite de propriété restent les mêmes, elle se situe soit en haut, soit en bas ou encore au milieu.

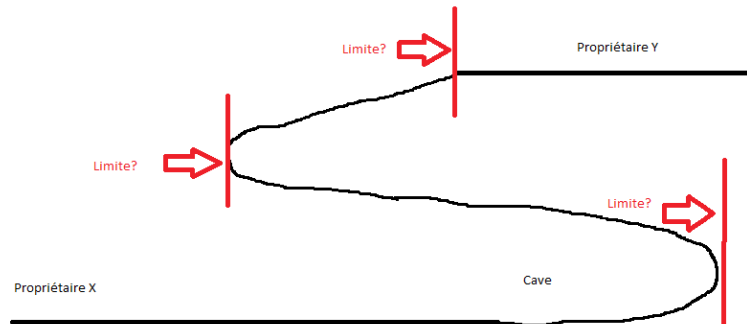


Schéma 4: Cavité à flanc de coteau

Ce problème n'est pas rare. On peut trouver des situations similaires sur toute la France et particulièrement dans le Saumurois où les cavités souterraines sont très nombreuses. La position de la limite de propriété est plus difficile à fixer que pour un simple surplomb de falaise.

1.5) CAVE MULTI-GALERIES



Illustration 11: Eglise monolithe de Gurat
Source : <http://noisette16000.eclublog.com>



Illustration 12: Eglise monolithe de Gurat
Source : encharente.com



Illustration 13: Eglise monolithe de Gurat
Source : <http://www.stephane-charbeau.com>

Il y a trois cas possibles pour les galeries souterraines :

- **une ou plusieurs caves, un propriétaire, une parcelle**

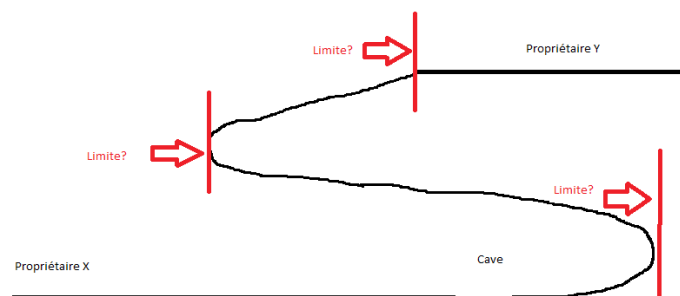


Schéma 5: Grande galerie

Il s'agit du cas précédent concernant la cave à flanc de coteau, mais la cavité est très grande. Ce n'est pas une simple cavité où l'on peut créer deux ou trois pièces, c'est une galerie d'une grande étendue. Le problème reste cependant le même.

- **une cave, des parcelles, des propriétaires différents**

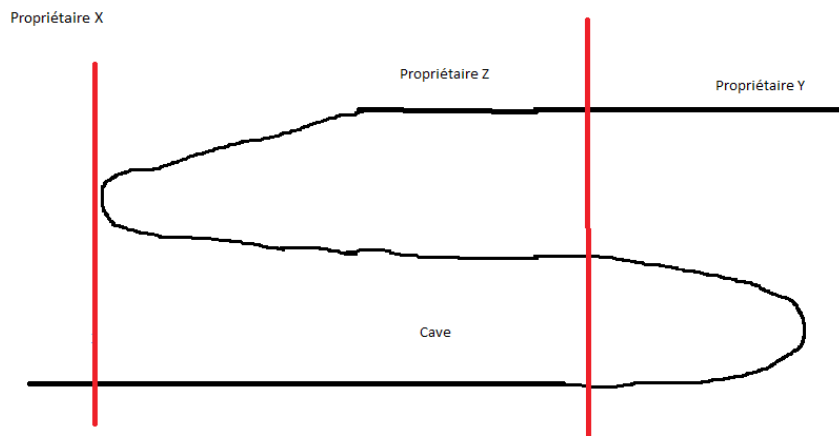


Schéma 6: Grande cavité souterraine

Ce cas complexifie les potentiels emplacements de la limite mais également le futur mode de gestion puisque plusieurs propriétaires sont concernés par la superposition de propriété. En effet, la cave peut appartenir à trois propriétaires sur ce schéma, mais seul X en a l'accès.

- **plusieurs caves, plusieurs propriétaires privés, plusieurs parcelles**

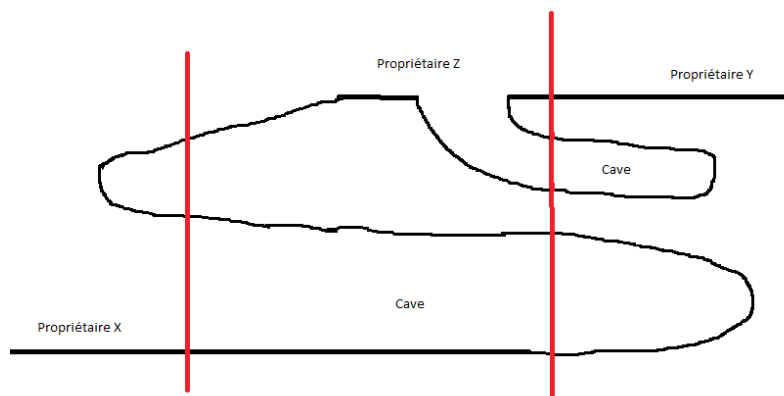


Schéma 7: Galeries

Cette situation illustre très bien les caves qui présentent plusieurs galeries ou entrées. Sur ce schéma, les caves sont séparées mais il est possible de rencontrer, en pratique, des caves qui se rejoignent ce qui rend plus complexe la détermination de la limite de propriété. La fixation des limites puis la détermination des droits réels sont compliquées car plusieurs propriétaires peuvent se « disputer » la propriété de plusieurs caves.

Après avoir identifié les cas qui relèvent ou non des superpositions naturelles de propriétés, il convient désormais de distinguer les superpositions en milieu naturel du fait de l'homme et les superpositions d'origine entièrement naturelle.

2) LES SUPERPOSITIONS EN MILIEU NATUREL DU FAIT DE L'HOMME

Les configurations précédentes peuvent se retrouver dans le milieu naturel sans pour autant avoir une origine naturelle. En effet, l'exploitation des carrières et des marnières a façonné le milieu naturel comme il sera possible de le constater sur les schémas qui suivent.

En effet, l'exploitation d'une carrière peut se faire d'abord sur un ravin et à ciel ouvert comme c'est le cas sur la première figure. C'était à l'origine un ravin et c'est devenu un flanc plus ou moins vertical de falaise. De la même manière, pour le second schéma, l'exploitation ouverte à flanc de coteau d'une carrière par piliers tournés donne une autre configuration de superposition. En effet, à l'origine il s'agissait d'un ravin, puis, par exploitation, c'est devenu une galerie à flanc de coteau.

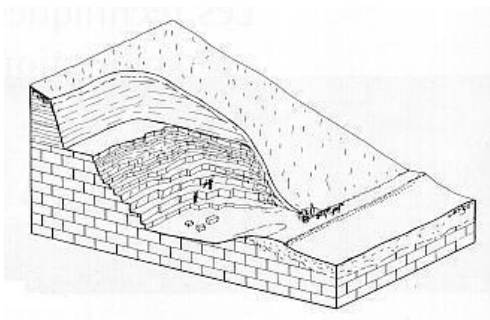


Schéma 8: Exploitation carrière à ciel ouvert
Source : <http://geos1777.free.fr>

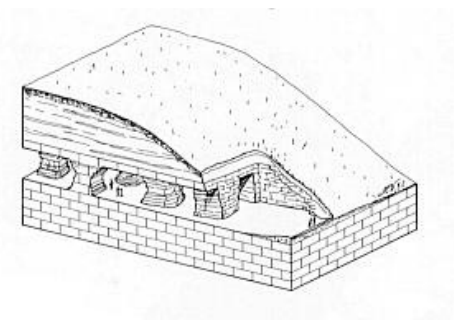


Schéma 9: Exploitation carrière par piliers retournés
Source : <http://geos1777.free.fr>

L'exploitation d'une carrière peut aussi se faire sur un sol plat. En effet, comme on le voit sur les figures qui suivent, l'exploitation par l'homme conduit à créer des galeries souterraines qui auront plusieurs entrées.

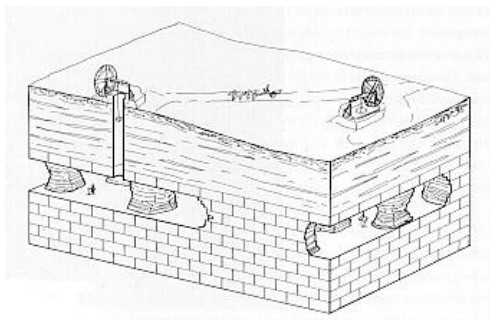


Schéma 10: Puits d'extraction
Source : <http://geos1777.free.fr>

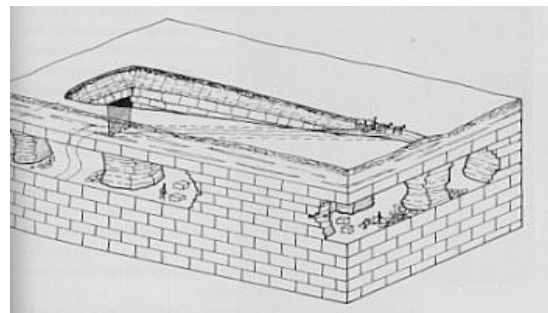


Schéma 11: Carrière souterraine par piliers retournés
Source : <http://geos1777.free.fr>

Il faut retenir que la main de l'homme façonne le milieu naturel. Mais le milieu reste naturel : la configuration reste un ravin, un surplomb, une cavité à flanc de coteau ou encore une galerie souterraine. L'étude des superpositions de propriétés en milieu naturel est donc la même pour celles qui sont entièrement naturelles et celles qui sont issues de la main de l'homme. C'est pourquoi, seront considérées

dans cette étude comme superpositions naturelles de propriété, toutes configurations listées dans ce paragraphe.

Ainsi, on constate que plusieurs cas de superpositions peuvent être recensés dans le milieu naturel. Toutefois, toute superposition présente dans le milieu naturel appartient plus ou moins à une des catégories présentées. Les inclinaisons du pan de la falaise varient, la morphologie des cavités souterraines change, les surplombs peuvent être plus ou moins grands, la falaise peut être plus ou moins surélevée, mais cela ne change pas fondamentalement le problème. La réflexion qui va suivre pourra, sauf cas très particuliers, s'appliquer à de nombreuses hypothèses de superpositions naturelles de propriétés. Pourquoi est-il alors nécessaire d'étudier toutes les configurations ? Parce que les cavités et falaises évoluent au fil du temps, leurs morphologies sont façonnées tout à la fois par les années, le climat et parfois par la main de l'homme. Un ravin, sous l'action du temps, peut devenir un surplomb. Un surplomb peut devenir à son tour une cavité à flanc de coteau. Sous l'effet de l'érosion, un aven peut devenir une cavité souterraine. Ainsi, une configuration à un instant peut devenir une autre à un autre instant. De la même manière, une limite de propriété placée à un endroit à un moment donné peut devenir compliquée et mal choisie à un autre moment. Il ne s'agit pas de prévoir toutes les modifications possibles du milieu naturel mais d'être conscient que le montage juridique peut être amené à être modifié dans le futur. Il faudra prévoir cette possibilité dans un éventuel procès-verbal, d'une part pour couvrir le géomètre-expert contre une action des propriétaires devant l'Ordre des Géomètres-experts ou les juridictions civiles et, d'autre part pour assurer un montage juridique qui évite les contentieux entre propriétaires.

Après avoir recensé les types de superpositions, il convient de définir la zone d'étude, ou autrement dit, la zone de contentieux. Le problème ne porte pas sur la totalité des fonds mais sur une zone bien précise :

- sur le morceau central contenant le flanc d'une falaise ;
- sur le morceau contenant la cave à flanc de coteau ;
- sur la délimitation 3D des grandes galeries car les limites sont difficiles à établir et à matérialiser.

Il faut donc envisager deux problématiques :

- Où placer la limite de propriété ?
- Comment assurer la gestion du milieu naturel ?

Ces deux questions répondent, en fait, aux deux garanties que devra apporter le géomètre-expert.

On verra que bien qu'il faille envisager d'abord la fixation de la limite puis le montage spécifique pour la gestion du milieu naturel, les deux devront être pensés conjointement.

Après avoir étudié les types de superpositions naturelles de propriété, il convient maintenant d'analyser les facteurs à prendre en compte pour s'assurer du meilleur choix du mode de gestion.

II) FACTEURS A PRENDRE EN COMPTE POUR LE CHOIX DU MODE DE GESTION EN MILIEU NATUREL

Nous avons vu que le géomètre-expert peut rencontrer une grande diversité de superpositions en milieu naturel. Cependant, quelque soit la nature de la superposition, il doit prendre en compte certains

points afin d'appréhender au mieux la situation du terrain et de permettre un travail préalable pour la détermination du montage juridique.

En effet, dans un premier temps, il devra distinguer s'il s'agit de superpositions naturelles ou si elles résultent du fait de l'homme. Dans un deuxième temps, le géomètre-expert étudiera le cadre légal régissant, d'une part, la question de la limite de propriété puis, d'autre part, la gestion du milieu naturel. Il devra dans un troisième temps étudier les utilisations possibles du milieu naturel par les propriétaires car elles auront une influence sur le mode de gestion. Enfin, dans un quatrième et dernier temps, le géomètre-expert devra être attentif aux motivations des propriétaires, que souhaitent-ils ? Un bornage ? Y a-t-il un contentieux ? Il s'agira pour lui de comprendre les attentes du client et de se préparer à répondre à un besoin qui peut revêtir de multiples facettes.

Pour commencer, il convient de distinguer les superpositions entièrement naturelles de celles qui résultent du fait de l'homme car les règles de droit peuvent changer en fonction de ce paramètre.

A) DISTINCTION ENTRE LES SUPERPOSITIONS NATURELLES ET CELLES DU FAIT DE L'HOMME

Dès lors que le géomètre-expert est confronté à une superposition de propriété en milieu naturel, il doit se demander si elle est du fait de la nature ou du fait de l'homme.

En effet, les superpositions peuvent être entièrement naturelles comme c'est le cas pour des falaises ou excavations naturelles. L'homme peut posséder un terrain près d'une falaise, mais l'existence de la superposition de propriété du fait de la falaise est entièrement naturelle. En revanche, une superposition de propriété, en apparence naturelle, peut résulter du fait de l'homme comme c'est le cas pour d'anciennes carrières ou mines. Ces superpositions de propriétés sont bien en milieu naturel car la superposition dépend du milieu naturel, il n'y a pas de structure bâtie à l'origine de la superposition comme c'est le cas pour un immeuble. Mais, pour autant, la superposition résulte de l'exploitation de la falaise et donc du fait de l'homme. La superposition n'aurait pas existé si l'homme n'avait pas exploité le milieu naturel.

Pourquoi distinguer superpositions du fait de l'homme et superpositions entièrement naturelles ? Parce que les superpositions de propriétés résultant de la main de l'homme disposent d'un statut juridique différent des superpositions entièrement naturelles.

En effet, l'exploitation des mines et carrières est réglementée. Par exemple, l'exploitation d'une mine permet aux concessionnaires de détenir « la propriété perpétuelle de la mine, laquelle est transmissible, comme tous les autres biens, l'expropriation n'étant possible que dans les cas prévus pour les autres formes de propriété. Toutefois, une mine ne peut être vendue par lots ni partagée sans autorisation préalable du gouvernement. Plusieurs concessions pouvant être acquises, puis réunies, par un même concessionnaire»⁶.

Les anciennes carrières et mines sont régies par le Code minier, il faut donc s'assurer que la propriété de la mine ou carrière n'est plus à l'État pour éventuellement faire jouer une possession puis prescription acquisitive⁷. Beaucoup de carrières et mines ont été progressivement abandonnées puis oubliées ce qui fait

6 Loi concernant les Mines, les Minières et les Carrières, 21 avril 1810, Titre II, art. 7

7 Loi concernant les Mines, les Minières et les Carrières, 21 avril 1810, Titre VI, art. 55

que les particuliers se posent la question de leur propriété dans certains cas. Le fait de savoir s'il s'agit d'une ancienne carrière, par exemple, permet d'appliquer des règles pour déterminer la limite de propriété.

De plus, il s'agira de savoir si le milieu est véritablement naturel ou si les propriétaires n'ont pas utilisé la falaise en réalisant des creusements, fouilles, etc., qui auraient pu modifier la morphologie de la falaise et complexifier l'identification de la limite.

De la même manière pour les cavités, « sous réserve des dispositions de l'article L.131-2 du code minier, les mines ne peuvent être exploitées qu'en vertu d'une concession ou par l'État. Ainsi, la propriété d'une mine prévue aux articles L111-1 à L111-3 et L112-1 à L112-2, appartient à l'État »⁸.

Cependant, il arrive que des propriétaires creusent dans des falaises à proximité de leurs terrains, ou découvrent des galeries naturelles. Au fil du temps, l'homme s'approprie les lieux sans pour autant que la propriété de la cave soit clairement reconnue. Le géomètre-expert doit donc, dans ce cas de figure, déterminer une limite en retraçant « l'histoire » de la cavité, ce qui n'est pas chose aisée. Il devra également étudier les différents signes de possession de la cave par le ou les propriétaires pour déterminer la limite.

Quoiqu'il en soit, la détermination de la limite de propriété en milieu naturel, que ce soit pour une cavité ou une falaise est un exercice compliqué pour le géomètre-expert qui devra redoubler d'effort, d'analyse et d'expérience pour trancher le problème.

Plus qu'une simple identification des limites de propriétés, le géomètre-expert devra déjà penser à un mode de gestion pour faciliter la « cohabitation » à proximité de falaises ou de cavités car plusieurs propriétaires se disputent la propriété.

Enfin, parmi les excavations, il convient de s'intéresser aux avens, qui sont tout simplement des trous ou crevasses d'une importance moyenne dans le sol.

Ces excavations peuvent être naturelles (par les effets de tectonique, mouvement de terrains ou phénomènes d'érosion, etc.) ou artificielles (par creusement volontaire, passage de véhicule, etc.). Quoiqu'il en soit ces avens ne constituent pas des cavités à l'instant où ils existent. Mais des années plus tard, une cave peut se former si la profondeur devient importante et si le propriétaire décide de l'exploiter. Comme il a été indiqué, le géomètre-expert ne pourra pas qualifier une telle excavation de superposition naturelle de propriété. Cependant, si la formation de ce trou est avérée, il pourra mentionner dans ses observations la possibilité qu'une cave existera d'ici quelques années voire quelques siècles. Le but ici est de comprendre que le montage juridique que l'on proposera pourra être bouleversé par cet aven. Le géomètre-expert ne pourra pas anticiper sa formation et le prévoir dans le montage juridique mais il prévoira une modification du montage en fonction de l'évolution de l'aven.

Après avoir distingué les superpositions naturelles et celles du fait de l'homme, il convient de s'intéresser au cadre légal relatif au milieu naturel. En effet, ce dernier permet au géomètre-expert de déterminer les limites de propriétés et proposer des montages de gestion en s'appuyant sur des fondements juridiques reconnus.

8 Jérémy Duplaix, TFE Interprétation des titres de propriété en matière de cavités souterraines, 2011, p.20

B) LE CADRE LEGAL EN MILIEU NATUREL

Il convient de limiter l'étude de la législation en vigueur aux falaises et coteaux. Nous évoquerons certes quelque fois les cavités souterraines, mais nous n'entrerons pas dans les détails car cette étude porte uniquement sur les falaises. En effet, un TFE a déjà été réalisé sur les cavités souterraines en 2011 en évoquant ces superpositions naturelles de propriétés. Notre étude permettrait ainsi de compléter le travail déjà accompli sur les superpositions naturelles en se concentrant uniquement sur les falaises.

Le cadre légal fixe les règles juridiques en milieu naturel. Il envisage à la fois les limites de propriétés mais également la gestion du milieu naturel. En effet, la connaissance des limites de propriétés permet d'identifier les propriétaires précisément, et la connaissance des propriétaires permet de définir les responsabilités qu'ils peuvent avoir sur leurs terrains suite à un éboulement. Les notions de limite (1) et de gestion (2) se recourent donc dans le cadre légal ce qui impose d'en étudier les spécificités.

1) CADRE LEGAL REGISSANT LA QUESTION DE LA LIMITE DE PROPRIETE EN MILIEU NATUREL

Nombreux sont les propriétaires à se disputer la limite de propriété en bordure de falaise. Heureusement, des dispositions de droit privé et de droit public permettent d'arbitrer les conflits soit entre particuliers soit entre propriétaire privé et propriétaire public.

Ainsi, en s'intéressant à la question de la propriété il s'agit de s'interroger non seulement sur la définition de la limite de propriété mais également sur la manière d'acquérir cette propriété. C'est pourquoi l'étude doit d'abord se faire sur les règles qui permettent d'identifier les propriétaires en milieu naturel et donc les limites des fonds par le biais de la loi, de la jurisprudence et des usages locaux ; puis elle visera succinctement la question de la possession et de la prescription acquisitive d'une falaise qui permettent d'acquérir la propriété d'une partie du fonds ou de la totalité de celui-ci.

Pour commencer, le Code civil pose un article de référence pour identifier les limites de propriétés en milieu naturel. Il s'agit de l'article 552 du Code Civil qui dispose que « *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.* » Pourtant cet article est difficile à appliquer dans le cas de falaises, et plus généralement à tout type de superposition naturelle de propriété. En effet, un terrain en falaise peut surplomber un autre terrain. Si des bâtiments du terrain aval sont situés sous le terrain amont, doivent-ils nécessairement appartenir au propriétaire du haut ? On rencontre inévitablement des difficultés pour établir la limite entre les deux fonds mais la jurisprudence est venue éclaircir ce point.

En effet, la propriété du tréfonds mais également des falaises, définie par l'article 552, est limitée par certaines règles posées par la jurisprudence. D'une part, la présomption de propriété du dessous au profit du propriétaire du sol est susceptible d'être combattue par la preuve contraire résultant d'un titre ou

de la prescription acquisitive⁹. Il s'agit de la première limite à l'application du code civil. D'autre part, en l'absence de titre, on peut contourner l'article 552 du Code Civil avec certaines règles qu'il convient de préciser. Les règles sont spécifiques et concernent la présence d'un mur de soutènement, la présence d'un front de taille d'une ancienne carrière et enfin la présence à la fois du mur de soutènement et d'un front de taille. Par exemple, pour une falaise, l'article 552 du Code civil, selon lequel la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous, n'est pas applicable à deux parcelles formant deux sols distincts, situés l'un au-dessus de l'autre à des niveaux différents et séparés par une falaise infranchissable¹⁰. En effet, cette affirmation fait suite à un dossier où un propriétaire (M.X), d'une parcelle située au bas d'une falaise a soutenu qu'une source qui émergeait au pied de la falaise et sous le surplomb qu'elle formait était située sur son fonds. Il a ainsi assigné la commune en paiement de dommages-intérêts et en suppression des ouvrages qu'elle avait effectués pour capter l'eau de la source en vue d'alimenter le village. Or, l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Nîmes précisait que le point d'émergence de la source se trouvant à 2,50 mètres à l'intérieur du surplomb de la falaise, donc nécessairement sous la parcelle de la Commune, et ainsi M.X n'était pas propriétaire de la source. Les juges en appel, avaient appliqué le principe de l'article 552. Cependant, en dernière instance, il a été affirmé par la Cour de cassation : « ... qu'en statuant ainsi, alors qu'il ressort des constatations des juges du fond que les parcelles [X] et [Y] formaient deux sols distincts situés à des niveaux différents et séparés par une falaise infranchissable... ». On ne peut donc nécessairement appliquer l'article 552 du code Civil en cas de surplomb de falaise, la partie sous le surplomb n'appartient pas obligatoirement au propriétaire du fonds aval.

De plus, l'existence de signes comme les murs de soutènement ou d'un front de taille d'une ancienne carrière permet de préciser la limite de propriété et éviter les débats. Des cas particuliers permettent d'appliquer des règles définies par la jurisprudence. Ces cas concernent la présence d'un mur de soutènement, la présence d'un front de taille d'une ancienne carrière et enfin la présence à la fois du mur de soutènement et d'un front de taille.

Premièrement et en présence d'un mur de soutènement en pied de falaise, on rappelle, qu'en application de l'article 552 du Code civil, la propriété du sol emporte celle du dessus et dessous. La propriété du sol apparent d'une falaise s'étend jusqu'au pied de ladite falaise s'il n'y a pas de preuve contraire. En outre, les constructions soutenant un terrain sont présumées édifiées sur le sol de celui dont le terrain doit être soutenu et la limite de propriété est présumée située au pied du mur de soutènement¹¹. Cette idée est confirmée par un autre arrêt¹² qui précise que si le mur soutient les terres du fonds supérieur, sauf preuve contraire, le mur est présumé appartenir à la personne dont il retient les terres. Nous pouvons donc considérer que dans le cas d'un mur de soutènement supportant une falaise, puisqu'il est un ouvrage séparant deux propriétés à des niveaux différents, la jurisprudence semble affirmer que le mur de soutènement est présumé avoir été édifié dans l'intérêt exclusif du propriétaire du fonds situé en surplomb dont il soutient les terres.

Ainsi, la présence d'un mur de soutènement est une présomption qui permet d'affirmer que la limite entre les fonds aval et amont se situe à l'emplacement du mur. Il n'y aura donc pas lieu de fixer la limite à un autre endroit que le mur, sauf si des titres précisent le contraire.

9 C. Cass., civ 3^e, 12 juillet 2000, n°97-13.107, Bull. Civ., III, n°144.

10 C. Cass., civ 3^e, 29 février 1984, n°83-10.040, Bull. Civ., III, n°58.

11 CA Toulouse, Csts Sourbie C/maison de retraite publique de la lauzerte, 6 juillet 1998, n°417.

12 C. Cass., chambre des requêtes, 13 février 1939.

Deuxièmement et toujours dans le cas d'une falaise, mais en présence d'un flanc vertical correspondant à un ancien front de taille d'une carrière, il convient de s'intéresser aux présomptions de limites naturelles. En effet, « *dans le cas d'une falaise créée artificiellement, c'est-à-dire suite à une carrière par exemple, alors la limite se situe toujours en haut de la falaise, voir au-delà mais jamais au pied de falaise.* »¹³

Cette idée est également confirmée par l'analyse de M. Sébastien LAMY WILLING, chargé de mission du pôle juridique auprès de l'Ordre des Géomètres experts : « *[L'] arrêt de la CA d'Aix du 25 mai 2010 (2010/229) ... semble admettre que l'exploitation d'une carrière s'effectuant par le bas, que par conséquent le propriétaire de la parcelle en contrebas se comporte en propriétaire du « front de taille » ... et que la prescription acquisitive pourrait jouer en sa faveur. Par conséquent, la limite séparative se situerait en sommet de falaise.*».

L'analyse de M. Stéphane DEVOUGE, Président de la commission foncier auprès de l'ordre des Géomètres-experts, va également dans le sens de cette analyse : « *L'application cadastrale est à prendre en dernier ressort en l'absence de tout autre élément probant, ce qui n'est pas le cas présent puisque le front de taille est constaté.*

En effet, le front de taille est la ligne séparant le terrain naturel du début de l'excavation (c'est-à-dire le haut de la falaise. Cette ligne peut être revendiquée comme témoin d'une prescription acquisitive qui doit être confirmée d'un commun accord par les parties ou reconnue par le juge en cas de désaccord.

Toutefois une marge selon les régions (5, 10, 20 m) au-delà du front de taille peut permettre de proposer une définition de la limite...

Le propriétaire qui estime que sa propriété a été amputée par l'excavation doit apporter la preuve de la limite en l'absence de possession avérée... »¹⁴.

Ainsi dans le cas d'une ancienne carrière, il convient de considérer que la limite de propriété est en haut de la falaise (sauf titre contraire) puisque le propriétaire du bas exploite le front de taille et donc le possède. Il est donc important d'être capable de savoir si le milieu naturel résulte du fait de l'homme car certaines règles permettent de fixer la limite de propriété. On voit également avec l'analyse de M. Stéphane Devouge que l'application cadastrale est à prendre en compte en l'absence de titre ou signes de possession. Il s'agit donc d'une approche semblable à la procédure bornage qui doit permettre de définir la limite de propriété.

Troisièmement, en présence à la fois d'un mur de soutènement et d'un ancien front de taille, un arrêt¹⁵ a permis d'apporter d'autres précisions et nuances. En effet, ce dernier porte sur la propriété d'une falaise entre une commune, propriétaire d'une parcelle et une SCI, propriétaire de trois parcelles. Les parcelles de la SCI comportent des bâtiments surplombés par la falaise de la parcelle de la commune. Le litige porte sur une ordonnance obligeant la commune à mettre en œuvre toute mesure conservatoire pour prévenir le risque d'éboulement. Ainsi, il fallait déterminer à qui appartenait la falaise pour savoir à qui incombait les charges d'entretien. Il ressort ainsi de l'arrêt qu'un « *procès verbal de bornage du 30 janvier 2001 signé par les parties fixe la limite de propriété à un mur de soutènement édifié par la Commune sur sa propriété en bordure de falaise, mais aucun document ne permet de trancher sur la propriété du front de taille qui surplombe les bâtiments à risque et qui sont situés en avant du mur de soutènement donc au dessus de la propriété de la SCI. L'article 552 du Code Civil ne définit pas la propriété comme un volume idéal déterminé par des plans verticaux à partir de la surface du sol, ce qui conduirait à énoncer comme principe le « dessus » vaut le « dessous » et empêcherait de prendre comme référence une parcelle plutôt qu'une autre.* »

13 Marion Mousset, TFE La définition de la propriété privée « diagnostic et perspectives », 2006, p.37.

14 Les propos de M. Devouge et M. Lamy-Willing proviennent d'échanges de mails avec le Cabinet Masala entre le 1^{er} juin et le 17 juin 2011.

15 CA Poitiers, 15 avril 2002, n°02-000.34.

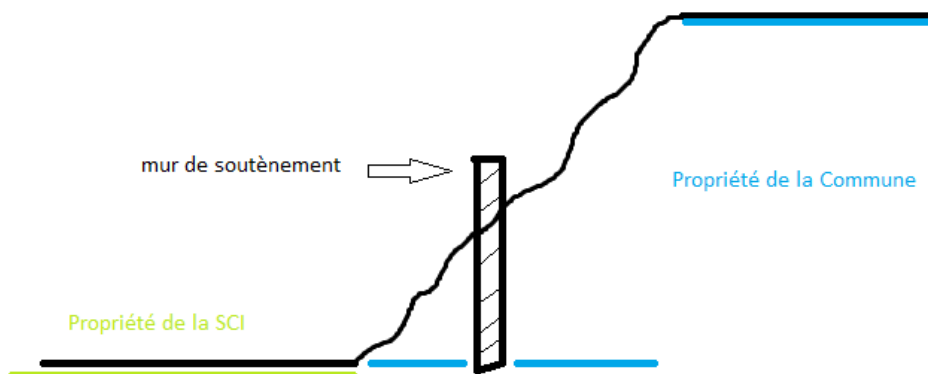


Schéma 12: Ravin avec mur de soutènement

On comprend donc à l'aide du schéma ci-dessus, qu'un mur de soutènement, placé en haut de la falaise, et qui était une forte présomption de propriété pour le propriétaire du dessus ne permet plus d'établir la limite de propriété. Il convient de considérer les volumes comme objets matériels et non plus les parcelles assimilées à des surfaces cotées sur des plans. La suite de l'arrêt précise : « *La propriété est conçue comme une chose, la falaise fait partie du fonds supérieur. En effet, celui-ci fonds de terre et de roche, est matériellement limitée par le précipice mais c'est bien la matière dont est constitué ce fonds qui forme la falaise. La commune doit ainsi être considérée comme propriétaire de la falaise qui surplombe les parcelles* ». Il en découle, pour les charges d'entretien, que la « *Commune aura la charge de mettre en œuvre les mesures confortatives pour sécuriser les lieux* ».

Ainsi, la limite n'est pas au pied du mur de soutènement, située en haut ou au milieu de la falaise, mais bien au pied de la falaise elle-même. Si le mur est en pied de falaise, il aide à établir que la limite est en pied de falaise, mais s'il est au milieu de la falaise, il ne permet pas d'établir la limite de propriété. La jurisprudence accepte l'existence d'un surplomb du fonds amont sur le fonds aval, mais le volume constitué par la falaise appartient bien au propriétaire du dessus.

On en conclut qu'il existe quelques décisions de jurisprudence qui ont donné des indications dans le cas d'une falaise pour placer la limite de propriété lorsque le géomètre-expert ne peut rassembler des titres de propriétés. Les murs de soutènement et les anciennes carrières sont des présomptions mais il arrive qu'aucun de ces éléments ne permette de déterminer la limite. Surtout, dans les cas exposés précédemment, la fixation de la limite est pensée de manière individuelle. La fixation de la limite de propriété permet seulement l'identification des fonds mais pas la gestion du milieu naturel. Pourtant, nous verrons qu'il convient de penser constamment à la gestion pour fixer une limite de propriété pertinente.

Il convient maintenant de réfléchir sur la notion même de propriété. Cette réflexion juridique concerne un surplomb de falaise et ne s'applique pas forcément aux anciennes carrières et plans inclinés. Notre étude s'appuie sur les travaux du Professeur Gilles Goubeaux qui est à l'origine de la réflexion¹⁶. Si on applique l'article 552 du code civil et selon l'arrêt précédemment évoqué¹⁷, il en ressort que, dès lors que

16 Travaux de Gilles Goubeaux, professeur à la faculté de droit et des sciences économiques de Nancy, JCP N 1986 p.9-10.

17 C. Cass., civ 3^e, 29 février 1984, n°83-10.040, Bull. Civ., III, n°58.

deux parcelles forment deux sols distincts situés à des niveaux différents et séparés par une falaise infranchissable, une source émergeant au pied de cette falaise, à 2.5 mètres à l'intérieur du surplomb, appartient au propriétaire de la parcelle située au bas de celle-ci et ne peut se rattacher au sous-sol du fonds supérieur. A ce titre, la formule de l'article 552 peut être comprise de deux manières.

En effet, une première interprétation définit l'objet de la propriété immobilière avec une précision scientifique (c'est la partie purement technique du métier de géomètre). En effet, cette propriété immobilière se définit « à partir des côtés d'une parcelle tracée au sol, censée être dans un plan horizontal, on élève des plans verticaux qui délimitent dans l'espace ; tant au-dessus qu'au-dessous du sol, un volume appartenant au propriétaire de la parcelle »¹⁸.

L'autre façon d'interpréter l'article 552 du Code civil a une portée plus modeste et précise que « la propriété, au sens technique du terme, n'a pour objet que des choses, non un espace abstraitement défini ; le sol n'est pas une surface idéale, mais un fonds de terre ; le dessus dont est propriétaire le maître du sol est constitué par les plantations et ouvrages élevés sur le terrain ; le dessous, ce sont des caves creusées dans le tréfonds ».¹⁹

Au regard des idées précédentes, nous pouvons donc considérer la propriété au sens du volume et non d'un plan. Il s'agit d'un choix de conception de la propriété pour cette étude. La décision des juges, dans l'arrêt précédent, était influencée par une interprétation géométrique de l'article 552 du code civil.

En effet, Gilles Goubeaux pose clairement le problème lié à l'arrêt. « Une source émerge au pied d'une falaise ; mais celle-ci surplombe partiellement le terrain inférieur, la source se trouvant précisément sous l'avancée de la falaise. A qui appartient la source ? Au propriétaire de la parcelle située sur le dessus de la falaise, ont répondu les magistrats de la Cour d'Appel. En effet, cette parcelle, ayant pour limite le bord extrême de la falaise, permet de définir un volume déterminé par des plans verticaux élevés sur tout son pourtour et inclut donc la partie du terrain inférieur surplombée par la falaise où jaillit la source. »

Mais cette conception de la propriété est totalement abstraite car le propriétaire du dessus n'utilisera jamais la source, bien qu'il en soit propriétaire. Cela stériliserait tout simplement une partie du sol. Gilles Goubeaux souligne aussi que le raisonnement précédent trouve sa faiblesse en pratique, comme nous pouvons le constater, mais également d'un point de vue juridique. Le raisonnement pourrait être totalement renversé selon lui car « si l'article 552 du Code Civil définit un volume de propriété idéal à partir de la surface du sol, le dessus vaudrait le dessous. Pourquoi donc prendre comme référence la parcelle supérieure en y annexant le terrain du dessous ? ».

Cette question souligne la difficulté juridique que posent les superpositions naturelles de propriétés. La conception même de la propriété pourrait être repensée car elle trouve ses limites en milieu naturel.

La Cour de cassation a permis de régler ce débat car elle a affirmé que la parcelle du dessus de la falaise et celle au dessous de la falaise pouvait former « deux sols distincts situés à des niveaux différents ». La propriété porte donc sur des objets matériels, pas seulement des volumes géométriques et non des surfaces. Un sol peut donc être surplombé par un autre sol, si la configuration des lieux l'impose et même si les titres n'ont pas procédé au découpage de l'espace.

Si on s'intéresse maintenant au plan horizontal et toujours selon Gilles Goubeaux, « la différence des niveaux entre les deux sols n'empêche pas le fonds inférieur de joindre le fonds supérieur puisque le mur que constitue la falaise fait partie de celui-ci. Il en résulte que si le fonds inférieur s'étend partiellement

18 H., L. et J. Mazeaud, Leçons de droit civil, t. II, vol. 1, Biens, 5^e éd. par de Juglart, n°1357 R. Savatier.

19 Marty et Raynaud, Droit civil, Les biens, 2^e éd. par Raynaud, n°100 et S. Weill, Droit civil, Les biens, 2^e éd., n°43.

sous le fond supérieur c'est seulement parce que le surplomb de la falaise a pour origine des phénomènes naturels ou des travaux anciens couverts par le délai de prescription acquisitive. Le propriétaire du fond inférieur ne saurait, sans commettre un empiètement, accroître la surface de son terrain en creusant davantage la falaise ; la limite idéale n'est sans doute pas une ligne idéale tracée à l'aplomb de la partie la plus avancée de la falaise, mais elle est le flanc de la falaise lui-même». Il souligne également que la tentation de gagner du terrain serait sans doute évitée avec une délimitation géométrique de l'objet de la propriété. C'est donc, à ce moment là, que le géomètre-expert serait d'une grande utilité pour trancher le problème car il possède les compétences à la fois technique et juridique adéquates.

On comprend que l'étude de la jurisprudence est un travail complexe, qu'elle est susceptible de changements et d'adaptations. Elle peut être compliquée à utiliser parfois pour le géomètre, mais il convient d'avoir à l'esprit qu'il existe des solutions pour fixer la limite de propriété en milieu naturel.

En sus de la loi et de la jurisprudence, les coutumes peuvent apporter des informations précieuses pour déterminer des limites de propriétés lorsque les propriétaires ne sont pas munis de titres de propriété. Elles sont très utiles, à titre d'exemple, pour les cavités souterraines d'Indre-et-Loire.

En effet, la loi donne force de loi aux usages locaux s'ils existent. Ainsi le Code civil dispose que les distances à garder entre les héritages pour les plantations d'arbres de hautes tiges, la hauteur des clôtures dans les villes et les faubourgs, etc. ont pour règles l'usage des lieux, les règlements particuliers et les coutumes²⁰. L'intérêt des usages est leurs caractères supplétifs en l'absence de règles pour les falaises. Ils apportent parfois une solution aux problèmes des superpositions naturelles de propriétés. Ils sont très utilisés pour les cavités souterraines en Indre-et-Loire par exemple.

Concernant les propriétés en bordure de falaise, il se peut qu'il existe des usages locaux. La recherche d'usages locaux n'est pourtant pas aisée. Les recueils rassemblent des usages très variés et il a été difficile de trouver des usages relatifs aux falaises. Cependant, ces usages peuvent être consultés en mairie, aux services de l'urbanisme des préfectures ou parfois sur internet et il convient de s'en servir, pour le géomètre, si le cas venait à se présenter.

Après avoir étudié le cadre légal fixant la limite de propriété par la loi, la jurisprudence et les usages locaux, il convient de s'intéresser à l'acquisition d'un bout de falaise ou de sa totalité par prescription. En effet, les limites peuvent être revendiquées par prescription. La possession du flanc vertical de la falaise peut-elle mener à l'usucapion ? Nous rappelons brièvement que l'acquisition de tout immeuble par usucapion doit résulter d'une possession paisible, publique, continue (et non interrompue) et non équivoque. La possession doit être accomplie en tant que propriétaire pendant dix ans si l'on est de bonne foi et trente ans si l'on est de mauvaise foi.²¹

Nous n'entrerons pas dans les détails de ces conditions mais il convient de s'intéresser à la faisabilité de l'usucapion à proximité de falaise. Dans le cas de surplombs par exemple, le propriétaire du dessous peut réaliser des appuis sur la falaise et affirmer que, par une possession qui regroupe les quatre éléments précédents, il possède désormais la falaise par usucapion. On comprend rapidement que la possession n'est pas publique puisque le propriétaire du dessus ne peut voir les appuis. C'est donc le caractère public de la

20 Code civil, art. 663 et 671.

21 Code civil, art. 2261.

possession qui sera toujours difficile à prouver, particulièrement pour les surplombs mais également pour les ravins.

De plus, l'étude de la jurisprudence précédente nous a permis de comprendre que des constructions de murs de soutènement ou autres mesures ne permettraient pas toujours d'acquérir le flanc de la falaise. Le propriétaire devra donc être vigilant quant à ces possibilités de soulever l'usucapion et le géomètre-expert devra étudier les dires des propriétaires, surtout si certains prétendent avoir acquis la falaise par usucapion.

Le cadre légal ayant été étudié sur la question de la limite de propriété, il convient désormais de s'intéresser au cadre légal statuant sur la gestion du milieu naturel. En effet, la garantie de la gestion d'une superposition naturelle de propriété implique nécessairement l'étude des règles relatives au risque naturel et donc aux notions de responsabilités.

2) CADRE LEGAL REGISSANT LA QUESTION DE LA GESTION DU MILIEU NATUREL

Nous avons vu précédemment le cadre légal régissant la fixation de la limite de propriété à proximité de falaise. La garantie de la gestion du milieu naturel nous amène également à étudier le cadre légal lié au risque naturel et donc aux notions de responsabilités. En effet, il faut comprendre que le risque naturel pose la question de la responsabilité en cas de catastrophe. C'est pourquoi nous étudierons dans un premier temps les mesures préventives pour éviter que ce risque ne se produise (1°). Dans un deuxième temps, on étudiera la mise en cause des responsabilités à la fois des propriétaires publics que privés (2°). Enfin dans un troisième et dernier temps, on cherchera une solution intermédiaire, qui permet, avant que le risque ne se produise, de permettre la réparation de préjudices (3°).

2.1) LES MESURES DE PREVENTION DU RISQUE NATUREL LIE AUX FALAISES OU COTEAUX

Les risques liés aux falaises et coteaux sont liés aux mouvements de terrains. Ces derniers dépendent de plusieurs phénomènes comme les éboulements, chutes de blocs rocheux, glissements de terrain, coulées de boues, etc. L'importance du risque varie en fonction de l'ampleur des phénomènes.

Face à ces risques, des mesures propres à ces phénomènes ont été engagées dans le cadre de la prévention des risques naturels majeurs par l'intermédiaire de procédures de police, d'urbanisme, d'information préventive, de plan de prévention des risques et enfin par des mesures de protection ou de délocalisation des populations. Il convient de reprendre tour à tour ces mesures de protection.

Premièrement, des mesures de police peuvent être mises en place pour la prévention du risque naturel. Par l'intermédiaire de ses pouvoirs de police, le maire a l'obligation de prescrire ou mettre en œuvre des mesures de signalisation, protection et information relatives aux risques de mouvements de terrains de sa commune. En effet, il incombe à la commune de prévenir les éboulements de terres et rochers de falaise par des mesures de précaution²².

22 Code général des collectivités territoriales, art. L.2212-2.

Le maire a également la possibilité d'ordonner des mesures de protection de sûreté en cas de danger grave ou imminent comme, par exemple, l'interdiction de circuler à proximité d'une falaise, l'évacuation de bâtiments menacés ou encore la prescription de travaux d'urgence²³.

Deuxièmement, des mesures d'urbanisme permettent de lutter contre le risque naturel lié aux falaises. En effet, le risque de mouvement de terrain peut être localisé par le biais du zonage graphique annexé au PLU. Il permet de situer le risque, d'établir des prévisions et des simulations. Il permet d'avoir une vision plus globale du risque naturel à proximité des falaises. En effet, l'identification des secteurs à risque dans le PLU permet d'interdire ou de soumettre à des conditions précises les constructions comprises dans leur périmètre. Des terrains surplombés par des masses rocheuses présentant un risque d'éboulement pourront être classés en zone NDR inconstructible du PLU. C'est une mesure préventive laissée à la disposition des communes, même si le risque d'effondrement des blocs n'est pas totalement avéré. La commune aura donc deux moyens de prévention : le classement du terrain et le refus de permis de construire. Dans les deux cas, le juge vérifiera la légitimité de la décision de la commune, par le caractère suffisant de la prise en compte du risque²⁴, d'une part, puis par l'absence d'erreur dans l'appréciation d'un secteur à risque, d'autre part²⁵.

De plus, la construction d'ouvrages de protection pour palier le risque d'éboulement par les propriétaires privés est insuffisante pour éviter le classement de leurs terrains en zone NDR inconstructible²⁶. En effet, le juge retient l'idée que l'entretien régulier de ces ouvrages n'est pas garanti du fait que cet entretien relève de la responsabilité des propriétaires privés concernés. Le juge vérifiera cependant l'appréciation par la commune du risque naturel.

En plus de classement, la mairie peut aussi refuser un permis de construire dans une zone exposée à des chutes de pierres²⁷. Mais ce refus peut également être jugé abusif si le risque ne fait pas obstacle à la délivrance de l'autorisation²⁸.

Il existe deux autres mesures importantes de prévention que sont le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) et l'acquisition des biens menaçant la population.

Le PPR a vocation à délimiter des zones où les constructions, aménagements, activités sont interdits ou subordonnés à des conditions de réalisation ou d'utilisation particulières en raison de leur exposition à des risques de mouvements de terrains. La délivrance d'un permis de construire dans une telle zone constitue une faute de l'administration. Si le PPR est en cours d'élaboration et que les études préalables signalent des risques dans des zones, la commune doit tenir compte de ces études pour la délivrance d'autorisation d'urbanisme²⁹. Certaines règles de construction peuvent être adaptées pour ces zones exposées au risque. En effet, le PPR a la possibilité d'inscrire des dispositions constructives, comme

23 Code général des collectivités territoriales, art. L.2212-4 et CE Sarl Anciens Etablissements Ousteau et Cie, 6 avril 1998, n°142845.

24 CAA Lyon, 29 avril 2003, M.X, n°99LY00351.

25 CAA Lyon, 3 février 2004, Sci Les Jardins du Dauphiné, n°99LY00413.

26 CAA Lyon, 30 juillet 2007, Mme Paule X., n°06LY01973.

27 CAA Marseille, 30 mars 2006, Sci Kingsley, n°04MA00141 et TA Bastia, 11 juin 2004, M. de Pianelli, n°0200083.

28 CAA Bordeaux, 27 mars 2003, Jean Pierre X., n°99BX00764.

29 CAA Bordeaux, 26 juin 2007, M. Richard X., n°05BX00764.

l'adaptation des projets et de leurs fondations à la géologie locale, des dispositions d'urbanisme, comme la maîtrise des rejets d'eaux pluviales et usées, ou des dispositions concernant l'usage du sol. Dans le cas où les constructions seraient déjà exposées au risque, des mesures de réduction de ce même risque par le biais de drainage, merlon, filets, purge ou ouvrages de soutènement, pourront être prescrites aux particuliers ou aux collectivités concernés. De plus, le fonds de prévention des risques naturels majeurs peut financer ces mesures de protection suivant le risque³⁰.

La deuxième solution est l'acquisition des biens menaçant la population. En effet, le risque naturel des mouvements de terrain peut amener la commune à procéder à une acquisition amiable ou forcée (par voie d'expropriation) lorsque ce dernier menace gravement des populations et que d'autres mesures moins onéreuses ne sont pas envisageables³¹. Elle peut, par exemple, envisager d'acquérir les terrains à proximité d'une falaise pour éviter le risque naturel.

Malgré ces mesures, mises à disposition des communes, les actions en responsabilité sont nombreuses car le risque ne peut pas toujours être anticipé. Il apparaît donc nécessaire d'étudier la mise en œuvre des responsabilités tant des propriétaires privés que des personnes publiques.

2.2) L'ENGAGEMENT DES RESPONSABILITES

Après constat d'un préjudice ou d'une catastrophe, il est courant que les propriétaires privés ou publics voient leurs responsabilités mises en cause. L'enjeu est important car le responsable indemniserait l'autre du préjudice. La limite de propriété permet de fixer les responsabilités respectives sur les fonds, mais elle est souvent insuffisante car, dans le cas de falaises, les actions individuelles des propriétaires ont des conséquences sur la stabilité de la falaise.

Il convient de s'intéresser dans un premier temps à la responsabilité de la personne publique. En effet, la responsabilité d'une commune peut être engagée suite à une carence ou faute du maire dans l'exercice de ses pouvoirs de police (étudiés précédemment). Cependant, la commune ne peut être tenue responsable d'un accident naturel si le maire a entrepris des travaux pour éviter les mouvements de terrain, procédé à l'entretien des différents ouvrages et demandé aux services de l'État la mise en place d'un PPR³².

Il faut comprendre également que le budget d'une commune n'est pas illimité et qu'elle ne peut pas toujours effectuer des mesures préventives. En effet, la commune peut ne pas engager des travaux dont le coût excède ses moyens compte tenu de l'étendue des zones à protéger et de l'importance d'un phénomène naturel³³. Il faut donc garder à l'esprit que la commune doit tout mettre en œuvre pour assurer le suivi du risque, prévenir les catastrophes mais dans la limite de son budget. Dans ces conditions, elle ne sera pas tenue responsable en cas de mouvements de terrains. Par exemple, des éboulements de falaise

30 Code de l'environnement, art. L.561-3.

31 Code de l'Environnement, art. L.561-1 et L.561-3.

32 CAA Bordeaux, 1^{er} août 1994, M. Bedat, n°93BX00418.

33 TA Toulouse, 4 février 2004, Mme Moscou, n°02-724 et confirmée en appel par CAA de Bordeaux, 2 mai 2007, Mme Catherine X, n°04BX00940.

sur la voie publique n'impliqueront pas forcément la responsabilité de la commune. Cependant, même en l'absence de faute du maire dans l'exercice de ses pouvoirs de police, la responsabilité pour faute d'une commune peut être engagée lorsque la mesure a été à l'origine d'un préjudice anormal et spécial, comme, par exemple, dans le cas d'évacuation de personnes et d'arrêt total de leurs activités de restauration³⁴.

A ce titre le juge administratif, sur le fondement de l'article L.2212-4 du CGCT, contrôle que le maire a utilisé les pouvoirs de police correspondant à l'urgence de la situation.

Dans un deuxième temps, la responsabilité privée, nommé responsabilité civile, est à étudier dans le cas de conflits entre propriétaires privés. L'article 1384 alinéa 1^{er} du Code Civil pose comme principe que tout propriétaire d'un terrain peut voir sa responsabilité engagée du fait des dommages provoqués par un mouvement du sol dont ce terrain constitue l'origine. C'est, par exemple, le cas lors de détachements de roches provenant d'une falaise. Le propriétaire est ainsi le gardien de la chose, il en est responsable.

Si le propriétaire privé a mis en place des mesures de protection comme la construction d'un mur de soutènement mais que l'exécution est mauvaise, les dégâts devront quand même être réparés³⁵.

Cependant, le propriétaire sera dégagé de sa responsabilité civile si l'événement naturel est qualifié, par les juges, comme un cas de force majeure. Cette hypothèse est cependant très rare et doit nécessairement présenter un certain nombre de conditions précises pour être retenue.

On comprend donc que les responsabilités publiques et privées peuvent être engagées en cas de catastrophe naturelle mais qu'il existe des mécanismes pour dégager toute responsabilité. Plus que des actes matériels de préventions, il faut des actes juridiques qui témoignent de la bonne volonté des particuliers de gérer le risque naturel. C'est dans ce sens que nous verrons que le géomètre-expert peut apporter son expertise pour proposer une gestion à la fois physique et juridique du milieu naturel par un montage juridique spécifique. Cela permettra de sécuriser la propriété en milieu naturel des propriétaires d'abord physiquement, pour éviter les dégâts matériels, puis juridiquement pour protéger les propriétaires d'éventuelles actions en responsabilité. Cette anticipation du risque est la clé. La jurisprudence précédente nous a permis de comprendre que les actions en responsabilité étaient toujours la suite d'une absence de gestion du milieu naturel. La gestion publique n'étant pas suffisante on comprend qu'il existe une nécessité de gérer le conflit au cas par cas, entre propriétaires privés. Il existe à ce titre une solution intermédiaire entre la prévention et la mise en cause des responsabilités : la réparation préventive³⁶.

2.3) UNE SOLUTION INTERMEDIAIRE : LA REPARATION PREVENTIVE

Une autre solution existe, il s'agit de la réparation préventive. La réparation préventive est une mesure permettant d'indemniser une personne pour un dommage imminent. Cette réparation répare le préjudice lié au dommage imminent et permet à cette personne d'engager des mesures pour se protéger

34 CAA Lyon, 15 novembre 2007, Sarl Les Chabottes, n°05LY00045.

35 C. Cass., civ 2^e, 19 juin 2003, n°01-02.950, Bull. Civ. 2003, II, n°200.

36 C. Cass. Publications, rapport annuel de 2011, troisième partie :Le risque, titre 1 : La prévention du risque avéré, chapitre 2 : Réparation à finalité préventive l'indemnisation.

de ce risque. La réparation interviendrait dans ce cas avant une éventuelle réalisation de l'événement craint, comme par exemple la chute d'un bloc de la falaise sur une propriété en aval. Cette mesure est intéressante car elle pourrait devenir une activité de conseil pour le géomètre-expert lorsqu'il traiterait la question des superpositions naturelles de propriétés d'un point de vue « expertise du risque et réparation du dommage ».

En fait, une réparation peut intervenir avant une éventuelle réalisation de l'événement naturel craint. Cette idée est appuyée par un arrêt³⁷ qui précise qu'un propriétaire peut être indemnisé pour ses dépenses avancées en raison de l'inertie de l'intéressé, et ce afin d'exécuter des travaux pour éviter qu'un événement se produise. Par exemple, dans le cas de falaise, la menace de chute de blocs rocheux et l'absence de mesures préventives par le fonds amont peut amener le propriétaire du fonds aval à utiliser la « réparation préventive ».

Or, le droit de la responsabilité étudié précédemment ne portait que sur les dommages certains, ce qui n'exclut pas cependant la réparation de dommages futurs. Mais la prévention d'un dommage futur est plus difficile à mettre en œuvre. En effet, un propriétaire aura du mal à faire condamner son voisin pour négligence face au risque. Mais l'article 809 du code de procédure civile propose des moyens procéduraux que sont les référés. Il s'agit de mesures d'urgence, spécialement consacrées à la prévention d'un dommage imminent « en dépit d'une contestation sérieuse sur le fond ». Cependant, l'article 9 du code de procédure civile décline la possibilité à un propriétaire de demander la sanction avant toute atteinte au bien. Il s'agit donc de mesures pour accélérer, pour forcer la démarche de l'autre propriétaire. Mais, sans dégâts constatés, le propriétaire négligent ne peut être condamné. Pourtant, l'éventuel risque d'éboulement, même s'il ne se réalise pas, constitue un préjudice moral sérieux pour le propriétaire impuissant. Une solution pourrait être d'intégrer, dans le mode de gestion, des moyens d'actions pour les propriétaires. Ces actions permettraient de prévenir le risque et le préjudice. Cependant, il s'agit de droit prospectif et non de droit positif. D'autre part, il existe en droit de l'environnement ce que l'on appelle le principe de précaution. Il s'agit d'un outil de gestion des risques (et non d'évaluation des risques) qui s'adresse aux décideurs comme les communes. C'est un principe en vertu duquel, en cas d'incertitude scientifique quant aux risques encourus, cette incertitude peut fonder des mesures. Ces mesures doivent être, en tout état de cause, provisoires (dans l'attente de la poursuite des recherches scientifiques), proportionnées au risque que l'on souhaite éviter, économiquement acceptables compte tenu du risque en question. Il s'agit donc pour le propriétaire privé de solliciter la commune pour prévenir le risque. C'est un autre moyen qui permet de prévenir le préjudice. La question est de savoir s'il est effectivement possible de solliciter ce principe dans une instance ?

Ainsi, on pourrait se demander si le droit de la responsabilité civile de l'article 1382 du code civil, permet d'indemniser les frais engagés par la victime pour faire cesser un préjudice non encore réalisé ?

Pour répondre à cette question nous devons l'aborder de deux façons :

On peut d'abord considérer que le préjudice ne consiste pas dans la menace du dommage mais dans la dépense faite pour faire cesser cette menace. Les frais en question constitueraient donc un préjudice matériel aussi bien certain qu'évaluable.

37 C. Cass., civ 2^e, 15 mai 2008, n°07-13.483, Bull. Civ 2008, II, n°112.

La jurisprudence de la deuxième chambre civile pense le contraire dans son rapport³⁸. Elle affirme que la condition de certitude du préjudice tolère un certain aléa. Elle préfère utiliser le terme « dommage imminent » plutôt que préjudice car le premier est certain alors que le second ne l'est pas et ne permet donc pas d'appliquer le principe de précaution en droit de la responsabilité.

Or, la Cour de cassation ne retient pas la « faute de précaution » comme un fait générateur de responsabilité. On peut donc s'interroger sur le deuxième raisonnement.

Le débat a en fait lieu sur le caractère « certain » ou non du risque pour définir le préjudice. Deux arrêts³⁹ permettent de comprendre l'idée de risque de préjudice. En effet, il résulte soit des faits (notion de risque à court terme) soit de la décision (exigence d'un dommage imminent), que l'aléa doit être suffisamment tenu pour entrer dans la catégorie des dommages certains.

La première chambre civile de la Cour de Cassation définit la notion de préjudice « grave et imminent »⁴⁰. Le risque doit donc être imminent pour être retenu comme préjudice par le juge. Les jurisprudences⁴¹ précisent que la référence au risque d'éboulement d'une falaise mettant en péril la sécurité des personnes doit être mise en relation avec les faits d'où résulte une « mise en péril des propriétés riveraines ». Ces décisions mettent donc en exergue le fait que ce n'est pas la responsabilité du fait personnel qui est ici en cause mais la responsabilité du gardien (donc pas nécessairement le propriétaire, ce peut être le locataire ou un usufruitier) de la chose sur le fondement de l'article 1384, alinéa 1^{er} du code civil.

On comprend donc que le préjudice personnel n'est pas à prendre en compte en premier lieu. Les propriétés riveraines doivent être menacées par la négligence d'un propriétaire sur sa chose. On comprend également qu'il est nécessaire de connaître le propriétaire et c'est pour cela que les limites de propriétés doivent être clairement établies. Ce sera là un rôle important pour le géomètre-expert.

Enfin, il convient d'aborder un dernier point sur les risques naturels : peut-on appliquer la jurisprudence précédente non pas uniquement aux dommages imminents mais également à tous les dommages « potentiels » ?

En effet, cette question mérite d'être traitée car elle permettrait de prévenir la totalité des risques liés aux falaises, du moins en termes de responsabilité et non d'un point de vue matériel bien sur. Il convient de distinguer risques virtuels et risques potentiels. Les premiers sont hypothétiques alors que les seconds seraient réparables. Une doctrine⁴² a justement défini le dommage potentiel comme celui « qui porte d'ores et déjà en lui toutes les conditions de sa réalisation ». Cette doctrine est intéressante mais doit être pensée clairement pour pouvoir être appliquée en pratique.

Ainsi, on comprend qu'il n'est pas toujours aisé d'appréhender le droit des responsabilités. En cas d'accidents survenus, le responsable devra payer et le rôle des juges sera de déterminer à qui incombe les réparations, qui est responsable (s'il y en a un) d'un éboulement ou affaissement. Cette question posera en

38 C. Cass. Publications, rapport annuel de 2011, troisième partie : Le risque, titre 1 : La prévention du risque avéré, chapitre 2 : Réparation à finalité préventive l'indemnisation.

39 C. Cass., civ 2^e, 19 octobre 2006, n°05-16.005, non publié au bulletin et C. Cass., civ 2^e, 26 octobre 2006, n°05-18.984, non publié au bulletin.

40 C. Cass., civ 2^e, 28 novembre 2007, n°06-19.405, Bull. Civ., I, n°372.

41 C. Cass., civ 2^e, 14 janvier 2010, n°08-14.272 et n°08-14.273, non publié au bulletin.

42 G. Viney et P. Jourdain, Traité de droit civil. Les conditions de la responsabilité, LGDJ, 2^e éd., 1998, spéc. p.67, n°276.

fait le problème de l'identification de la propriété et donc le géomètre aura un grand rôle à jouer. L'étude s'inscrit également dans la prévention du risque. Or, on a pu voir qu'il est difficile de prévenir le dommage car les responsabilités pour inaction sont difficiles à mettre en œuvre. Le géomètre-expert pourra se référer à l'étude de la jurisprudence sur le sujet pour pouvoir conseiller son client. En effet, en proposant un montage juridique de gestion, le spécialiste de la mesure devra envisager les responsabilités éventuelles des propriétaires dans son montage. Il devra assurer la sécurité juridique et physique de la propriété en milieu naturel et donc clairement identifier les responsabilités respectives des propriétaires. Néanmoins, cet exercice est loin d'être facile en pratique comme nous le verrons.

Il faut donc retenir de l'étude de la jurisprudence que toutes les actions en responsabilité ont été intentées parce que la gestion du milieu naturel était soit absente, soit non clairement prévue, soit non optimale. On note aussi que dans le cas de conflits avec un établissement public, la gestion ne sera pas conjointe et sera donc loin d'être optimale. Cependant, entre propriétaires privés, les problèmes étant souvent les mêmes nous penserons un montage juridique pour limiter au plus les contentieux et recours.

Le géomètre devra donc être attentif à de nombreux points et apporter une plus-value par son travail. En plus du cadre légal, il devra étudier les utilisations possibles du milieu naturel par les propriétaires. En effet, certaines utilisations peuvent menacer la stabilité de la falaise, ce qui peut engendrer la mise en œuvre des responsabilités. Tous les points se recoupent et il est important de les étudier en détails.

C) UTILISATIONS POSSIBLES DES DIFFERENTS PROPRIETAIRES DU MILIEU NATUREL ET MESURES DE PROTECTION

Il convient de recenser les utilisations possibles des différents propriétaires du milieu naturel car celles-ci vont directement influencer sur le mode de gestion mais également sur la détermination de la limite de propriété. En effet, si on propose une division en volumes pour le cas d'une falaise par exemple, la limite entre les fonds ne pourra pas être trop haute puisque si le propriétaire du haut de la falaise veut pouvoir implanter des fondations, il doit avoir une certaine profondeur dans la falaise sans empiéter dans le volume du dessous qui appartiendrait à l'autre propriétaire. Plus que l'utilisation en elle-même, il faut aussi étudier si cette dernière ne perturbe pas la stabilité de la falaise ou de la cave. C'est pourquoi nous allons répertorier plusieurs utilisations autant pour une falaise que pour une cave ou habitation troglodyte tout en considérant le risque que ces utilisations représentent.

Dans le cas de falaises, plusieurs utilisations peuvent être identifiées. Le propriétaire du fonds en amont de la falaise peut effectuer des fondations ou des plantations en bordure de falaise. Ces actions peuvent menacer la stabilité de la falaise. De la même manière, le propriétaire du fonds situé en aval de la falaise peut effectuer des appuis (fondations, etc.) sur le flanc de cette dernière ou effectuer des fondations ou plantations à proximité de celle-ci. Ces actions peuvent aussi fragiliser la falaise. Le ruissellement d'eaux pluviales est aussi à maîtriser car il peut provoquer des infiltrations et créer des risques de fractures. On peut même s'intéresser rapidement au fait qu'il y ait un propriétaire public, avec des activités d'escalade sur la falaise. Cela pose notamment des problèmes de responsabilité si la limite entre le fonds privé et le domaine public n'est pas clairement définie. Les contentieux sont rares dans ce domaine mais il

arrive que des activités d'escalade « non autorisées » aient lieu. Pour lutter contre ce problème, la Fédération Française de la Montagne et de l'Escalade (FFME) propose, par le biais de contrats, de transférer la responsabilité du propriétaire sur la fédération (la FFME), cette dernière garantit un accès libre et gratuit des falaises à tous les pratiquants. Il s'agit donc d'un bon moyen pour un propriétaire inquiet au sujet de sa responsabilité sur les activités d'escalade puisque cela permet non seulement de s'exonérer de responsabilité mais également de laisser les frais d'entretien de la falaise à la charge de la FFME⁴³. On comprend là que certaines utilisations engagent les responsabilités des propriétaires.

Le but de cette partie n'est pas de faire une liste des risques encourus en fonction des utilisations de la falaise. En effet, ce serait trop long et il existe toujours des nouvelles utilisations que l'on peut ne pas prévoir. Le plus important est que la falaise ne peut être utilisée par un propriétaire sans penser aux conséquences de ses actes et aux responsabilités qu'il engage. Il ne peut s'agir de pleine propriété puisqu'une action survenue sur un terrain peut présenter des risques d'éboulement sur un autre terrain. L'utilisation doit être concertée, autorisée pour ne pas menacer la falaise.

De la même manière pour les cavités souterraines, plusieurs utilisations peuvent être identifiées. Les caves recouvrent de multiples fonctions : habitation, restaurant, champignonnière, zones de spéléologie, extractions souterraines de craies ou tuffeau, etc.

En conclusion, on peut, dès à présent, se poser la question de la gestion des utilisations des propriétaires, en limitant le risque naturel mais sans pour autant atteindre le droit de propriété. Toutes ces règles de sécurité montrent qu'une convention de gestion serait nécessaire avec autorisation ou non. Une convention, semblable à un règlement de copropriété, peut être envisagée pour les futurs montages juridiques. Il convient également de prendre en compte les motivations des propriétaires lorsqu'ils font appel à un géomètre. En effet, comprendre les motivations des propriétaires revient à identifier leurs besoins, leurs craintes et l'expertise du géomètre pourra y remédier.

D) LES MOTIVATIONS DES PROPRIETAIRES

Il convient de s'intéresser aux motivations des propriétaires de façon succincte. En effet, lorsqu'un particulier fait appel à un géomètre et décide de borner son fonds pour une raison précise, le géomètre-expert doit savoir l'identifier pour mieux le conseiller.

Pour ce qui est des falaises, deux propriétaires peuvent être amenés à mandater un géomètre-expert notamment en raison :

- d'un risque d'éboulements qui mettrait en cause la responsabilité d'un ou plusieurs propriétaires ;
- d'empiétements sur le terrain par un autre propriétaire, qui sont constatés et contestés par la partie lésée ;
- qu'un propriétaire souhaite faire « jouer » la prescription acquisitive pour acquérir une servitude de surplomb.

Dans les cas des cavités souterraines, deux propriétaires peuvent être amenés à mandater un géomètre-expert notamment en raison :

43 <http://www.ffme.fr/>

- d'un risque d'éboulements ou d'affaissement de la cave qui mettrait en cause la responsabilité d'un ou plusieurs propriétaires.
- de vouloir connaître le propriétaire d'une cave, car cette propriété n'est pas évidente à faire constater.

Le géomètre-expert, lorsqu'il sera appelé sur ce type de superpositions naturelles, devra identifier les motivations des propriétaires, pour mieux comprendre leurs attentes, comprendre l'histoire du milieu naturel au travers des dires des parties, dans le but de proposer une limite de propriété cohérente.

On aura donc compris qu'il existe des facteurs à prendre en compte dans la démarche du géomètre-expert pour analyser les superpositions naturelles de propriétés.

Cependant, ces facteurs n'ont pas tous la même finalité. Certains permettront de garantir au mieux la limite de propriété, d'autres permettront de garantir la gestion du milieu naturel.

Il était important de distinguer les superpositions du fait de l'homme et celles entièrement naturelles car des règles spécifiques sont applicables à la première catégorie. Il était également important d'étudier le cadre légal à la fois pour garantir la limite de propriété que pour garantir la gestion. En effet, il s'agit d'une base de travail pour le géomètre-expert qui lui permettra d'apporter les deux garanties fixées par cette étude. Il était également important d'étudier les utilisations de la falaise par les propriétaires ainsi que leurs motivations ; ces deux points étant à prendre en compte lors de la création du montage juridique. En effet, le géomètre devra être capable de discerner les attentes des particuliers tout en les conseillant au mieux en vue d'une sécurité physique et juridique.

Quoiqu'il en soit, il était important de recenser tous ces facteurs afin de constituer un socle solide pour cette étude car ces derniers se recoupent et se complètent dans la réflexion d'un montage juridique. Le géomètre devra s'y référer pour analyser les problèmes afférents aux superpositions naturelles de propriétés.

La fixation de la limite de propriété et la gestion doivent être pensées conjointement. Les montages de gestion proposés dans la partie suivante se feront selon l'angle de la limite puis de la gestion.

DEUXIEME PARTIE : REFLEXION POUR HARMONISER LA GESTION DES SUPERPOSITIONS NATURELLES DE PROPRIETES PAR LES GEOMETRES-EXPERTS

I) IDENTIFICATION DES SPECIFICITES LIES AUX SUPERPOSITIONS NATURELLES DE PROPRIETE EN TERME DE LIMITE ET DE GESTION

A) LA DEMARCHE DE TYPE BORNAGE A CONSERVER

Cette démarche est identique en milieu naturel. Elle ne sera donc pas développée ici.
Voir annexe 1.

B) LES PROBLEMES SPECIFIQUES DES SUPERPOSITIONS NATURELLES RENCONTRES PAR LE GEOMETRE-EXPERT

1) LES DIFFICULTES POUR GARANTIR LA LIMITE DE PROPRIETE

Une limite de propriété doit être garantie par le géomètre-expert. Le plan et le procès-verbal de bornage permettent tous deux d'apporter la garantie de l'assiette du terrain visé par le plan. Si des bornes sont posées pour matérialiser les limites de propriété, le plan sera un « plan de bornage » ; en revanche, si une ou plusieurs limites ne peuvent accueillir de bornes (rochers, etc.), on appellera l'opération « reconnaissance de limite ». Juridiquement cette dernière opération a valeur de bornage, la différence d'appellation provient de l'impossibilité d'implanter des bornes, pour ne pas induire le client en erreur. La limite est donc garantie même sans l'implantation physique de bornes. Dans ce dernier cas, les limites suivent généralement la configuration des lieux. Par exemple, un mur ne peut accepter de borne ; c'est pourquoi le géomètre-expert prend comme limite de propriété l'axe du mur. De la même manière, le milieu naturel comportant des falaises et ravins ne peut pas toujours accepter des bornes physiquement. En soi, la matérialisation du bornage n'est pas un problème car la limite sera toujours garantie juridiquement. Cependant, il convient de s'intéresser à la manière de fixer cette limite. Le milieu naturel présente des discontinuités, des surplombs et d'autres configurations qui rendent le bornage difficile. Les cas présentés par les cabinets de géomètre-expert vont nous permettre d'apprécier ces difficultés.

En l'absence de titre, la fixation de la limite de propriété en milieu naturel est complexe à mettre en œuvre. En effet, qu'est ce qui justifie de placer une limite de propriété en amont et non pas en aval dans le cas d'un ravin ou surplomb de falaise ? Rien ne permet à l'avance de le savoir et nous allons donc étudier les difficultés spécifiques de ces types de superpositions.

Un premier cas nous aide dans cette réflexion et concerne la commune de Dignes-les-bains, dans le département des Alpes-de-Haute-Provence. Les membres de ce cabinet ont été chargés de border une falaise appartenant à l'Office National des Forêts, domaine privé de Dignes-les-Bains. La première difficulté était que la falaise comportait de nombreux surplombs. Le cabinet a choisi de border sans définir de servitude car la volonté du client étant simplement d'effectuer le bornage de la parcelle, et non de gérer le milieu naturel par un montage juridique éventuel, tel qu'une servitude. Il en ressort du bornage que la

limite des parcelles proposée par le bornage se situe en amont de la falaise, sur le fonds supérieur. Cette limite a été fixée en amont car l'ancien plan dressé par l'Office National des Forêts a été appliqué et plusieurs marques gravées en sommet de falaise ont été retrouvées. Ce premier dossier nous permet donc d'identifier des difficultés auxquelles nous devons remédier en terme de fixation de limite de propriété.

Il convient dès lors d'étudier, en vue de profil, les différentes possibilités de fixation d'une limite en milieu naturel. Selon que l'on soit confronté à un ravin ou à un surplomb, le raisonnement est le même mais la configuration de la limite va changer. En effet, comme pour le cas de Dignes-les-bains, rien n'oblige à prévoir un montage juridique tel une servitude, une indivision ou division en volumes pour garantir la limite de propriété. La configuration des lieux amène parfois à borner car cela est possible matériellement et juridiquement.

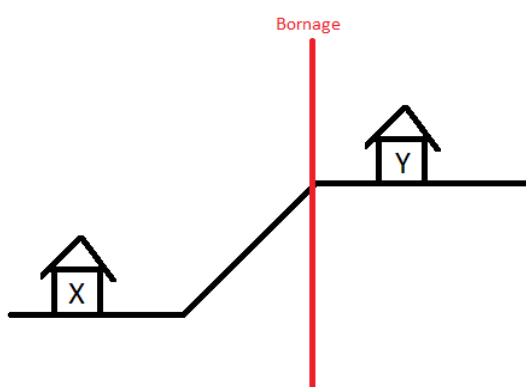


Schéma 13: Bornage en amont de la falaise

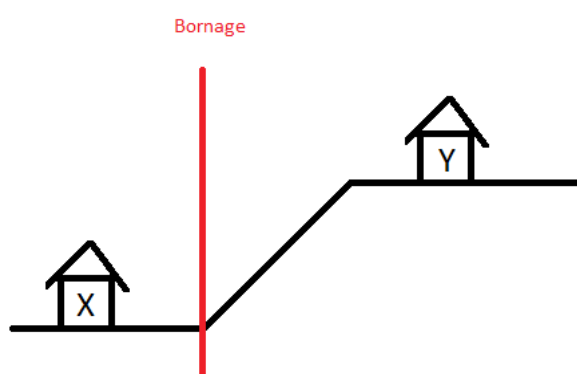


Schéma 14: Bornage en pied de falaise

Pour le premier cas du schéma ci-dessus, c'est-à-dire en matière de ravin, le bornage est tout à fait possible au pied du plan incliné. Rien n'empêche le bornage à cet endroit si on ne se penche que sur la garantie de la limite de propriété. De la même manière pour le cas n°2, rien n'empêche matériellement de fixer la limite de propriété en amont du ravin.

Juridiquement et en l'absence de titres contraires, des arrêts de Cour d'appel ont permis de fixer la limite de propriété dans des cas très particuliers. En effet, comme nous l'avons étudié précédemment⁴⁴, si la falaise est une ancienne carrière, la limite sera alors en amont⁴⁵. Si, un mur de soutènement est en pied de falaise, la limite se situe alors au pied⁴⁶. Enfin, si la falaise est à la fois une ancienne carrière et qu'elle présente un mur de soutènement au milieu de la falaise, la limite se situe en haut de la falaise⁴⁷. Mais hormis ces trois cas particuliers, le géomètre-expert n'a pas de solution préétablie pour fixer la limite de propriété. Il convient donc de revenir à la réflexion précédente qui est de savoir s'il faut fixer la limite en haut, en bas, voire au milieu du ravin, car rien ne l'empêche. La limite de propriété sera donc garantie assez aisément pour les ravinements car sa fixation ne présente, à priori, pas de difficultés.

44 Partie Cadre légal pour la fixation de la limite de propriété du rapport, p. 10.

45 CA Aix-en-provence, 25 mai 2010, n°02-3593.

46 CA Toulouse, Csts Sourbie C/maison de retraite publique de la lauzerte, 6 juillet 1998, n°417

47 CA Poitiers, 15 avril 2002, n°02-000.34.



*Illustration 14: Surplomb de falaise à Chateaulin
Source : Photo prise par le cabinet Geomat*

Le surplomb de falaise est un autre type de superposition naturelle de propriété. La fixation de la limite est plus complexe que dans le cas précédent du ravin. Pour mieux comprendre les paramètres à prendre en compte dans le cas de surplombs de falaises, il convient d'étudier un bornage réalisé à Chateaulin en Bretagne traité par un cabinet de géomètre-expert.

Nous verrons que, contrairement au cas précédent, ce cabinet a envisagé également un montage juridique : la servitude de surplomb.

La mission consistait à borner partiellement la parcelle 352 correspondant au haut de la falaise avec d'autres parcelles, notamment la n°127, en aval de cette même falaise. Le propriétaire souhaitait connaître les limites de sa propriété avant de lancer des travaux de consolidation pour parer les éboulements de blocs de falaise.

- LEGENDE :**
- + + Falaise
 - Surplomb falaise
 - Pied de falaise
 - Pan de falaise
 - Limite
 - Emprise du bâti
 - 4,38 Cote périmétrique
 - 2.40 Cote de rattachement
 - Entrée
 - Débord Toiture
 - Poutre en béton horizontale en appui sur la falaise

Signatures :

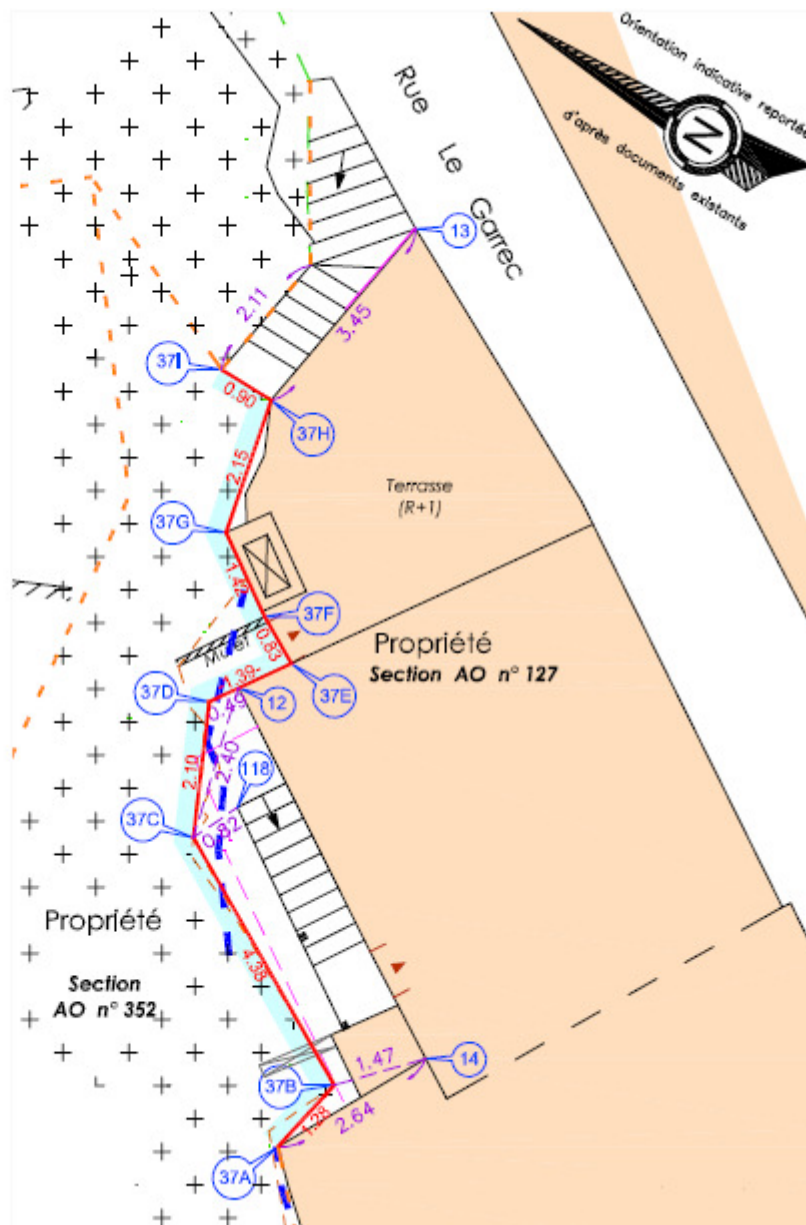


Illustration 15: Plan de bornage à Chateaulin
 Source : Plan de bornage produit par le cabinet Geomat

Bien qu'il s'agisse d'un bornage, les plans ont tous été intitulés « Reconnaissance de limite » et non plan de bornage car aucune borne ne pouvait être posée. La détermination des limites tenait compte de la morphologie des lieux mais également des signes de possession comme les murs de soutènement, les bâtiments ou la falaise elle-même. La limite est donc amenée à bouger naturellement si la morphologie de la falaise évolue dans le temps. A l'issue du bornage, il ressort trois points importants. Premièrement, les signes de possession, autour du muret construit en bas de la falaise, ne correspondent pas à l'application cadastrale. La limite validée par le procès-verbal de bornage se situe au nu du mur des bâtiments. Le muret est en dehors des limites de la parcelle AO n°127. Les propriétaires de la parcelle AO n°127 devront donc cesser toute occupation du terrain au-delà des limites validées par le procès verbal. Dans ce cas, le muret, signe apparent de possession du fonds aval n°127, n'est pas retenu pour définir la limite de propriété avec le fonds amont n°352. Deuxièmement, il ressort que la falaise surplombe naturellement une partie de la

parcelle AO n°127. Suite au bornage, il a été décidé que la falaise est la chose qui constitue le fonds de la parcelle AO n°352 (parcelle amont). Dans ces conditions, la partie de falaise qui surplombe la parcelle AO n°127 est donc propriété de la parcelle AO n°352 et cette dernière bénéficie d'une servitude de surplomb sur le fonds n°127. Il est précisé que cette servitude s'éteindra quand disparaîtra le surplomb, de façon naturelle ou non. Enfin et troisièmement, en raison du caractère potentiellement instable de la falaise, les travaux à proximité immédiate de celle-ci devront être réalisés, sous réserves des indications ultérieures contenues dans le plan de prévention des risques « Mouvement de terrain » en cours d'élaboration.



*Illustration 16: Surplomb de Chateaulin
Source : Photo prise par le cabinet Geomat*

Ainsi, le cabinet de Bretagne a tenu compte des signes de possession apparents (murets, poutres, falaise) pour déterminer la limite de propriété, sauf certains appuis comme le muret, les poutres sur la falaise qui modifient la limite de propriété. Globalement la limite entre les fonds correspond à la limite sur le fonds supérieur. Ce choix implique donc que le propriétaire du dessus aura la charge d'entretien de la falaise car il en est propriétaire.

On le constate, le cabinet a fixé la limite de propriété tantôt en pied de falaise, tantôt en amont de la falaise.

En effet, comme on le voit sur la figure n°1 à gauche ci-dessous, la limite peut-être soit fixée en L1 soit en L2.

Si la limite est en L1, le fonds du bas ne pourra pas jouir de la partie de son terrain située sous le surplomb, cette partie est la propriété exclusive de Y, bien qu'il n'y ait pas accès et donc pas de jouissance.

Si la limite est en L2, le fonds du haut ne pourra pas jouir de la partie de son terrain située sur le surplomb, cette partie est la propriété exclusive de Y bien que lui aussi n'y ait pas accès et donc pas non plus de jouissance.

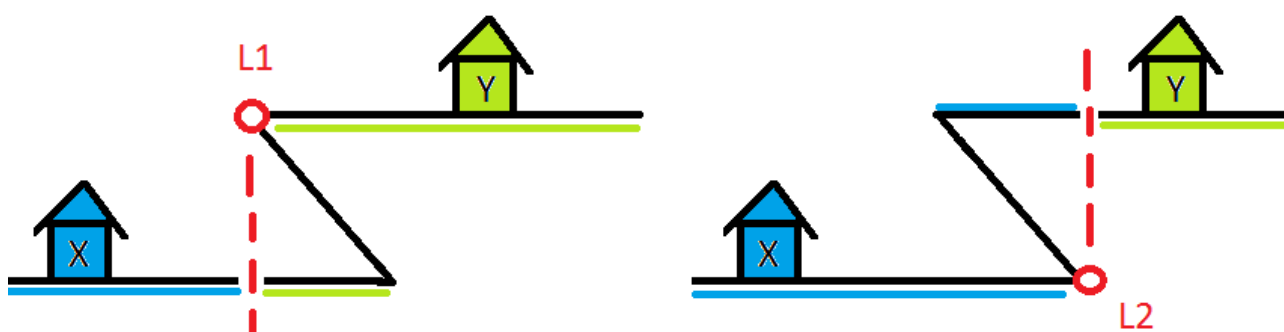


Schéma 15: Positions des limites pour un surplomb de falaise

On introduit donc la notion d'utilité du flanc vertical. En effet, le propriétaire du bas peut-être tenté de réaliser des appuis sur ce dernier (comme à Chateaulin), que ce soit un surplomb ou un ravin. Cette utilisation est à prendre en compte pour la fixation de la limite. Ici, l'idéal aurait été de pouvoir borner les fonds à la fois en L1 et en L2 indépendamment. La jurisprudence⁴⁸ semble indiquer que le bornage est possible si la limite est fixée soit en L1, soit en L2 mais pas à la fois en L1 et en L2 car il y aurait empiètement sur les parcelles à cause de la nature même du surplomb. Le bornage est donc impossible pour deux terrains séparés par une falaise infranchissable, c'est pour cette raison que nous aurons recours à un montage juridique ultérieurement. De plus, le dossier du cabinet de Bretagne a introduit la notion de risque naturel. Pour le surplomb, l'éboulement de roche provenant de la falaise sur le fonds aval constituait un risque majeur. Les murs de soutènement, en pied de ravin ou surplombs, n'étaient autres que des mesures de précaution pour parer aux éventuels éboulements. Pour ce dossier, l'initiative des propriétaires pour le bornage vient uniquement du risque d'éboulement et donc le risque de voir engager leurs responsabilités. Les propriétaires des fonds en aval étaient même d'accord pour céder plus de terrain pour s'exonérer des responsabilités en cas d'éboulement. En conséquence, il n'y a pas eu d'opposition concernant la limite proposée par le géomètre-expert. Ainsi, la fixation de la limite de propriété amène nécessairement à une autre question, celle de la gestion du risque naturel.

En effet, comme dit précédemment, la limite de propriété permet de définir l'assiette de son terrain et donc la responsabilité du propriétaire. Dans le cas du ravin, un des deux propriétaires possède le plan incliné. En cas d'éboulement c'est le propriétaire qui sera responsable. Ainsi, plus que la fixation de la limite de propriété, il faut désormais s'intéresser à la gestion du milieu naturel. Cette gestion traitera, en adéquation avec la fixation de la limite, la responsabilité du propriétaire (gestion juridique) mais permettra également de gérer le risque naturel au sens physique (gestion physique) qui est une conséquence de la gestion juridique.

2) LES DIFFICULTES POUR GARANTIR LA GESTION DU MILIEU NATUREL

Des signes de possession voire des titres de propriétés peuvent justifier les configurations citées précédemment, sans pour autant prendre en compte le risque naturel. La limite de propriété sera garantie,

48 C. Cass., civ. 3^e, 29 février 1984, n° 83-10.040, Bull. civ. III n°58.

les propriétaires seront identifiés, mais les contentieux seront à venir. On comprend donc que la deuxième étape pour le géomètre-expert est de garantir également la gestion du milieu naturel. Cette gestion sera donc à la fois juridique et physique. Juridique pour l'identification des responsabilités et physique pour la prévention matérielle du risque naturel. On entend par prévention matérielle toutes les actions physiques (murs de soutènement, auscultations professionnelles, etc.) qui visent à prévenir un danger en lien avec la falaise. Cette dualité de la gestion est une spécificité des superpositions naturelles de propriétés car, en milieu bâti, bien que le risque physique existe et soit prévu, la nuance est qu'elle n'est pas aussi visible et aussi prégnante que dans le cas du milieu naturel.

Pour revenir à l'hypothèse du ravinement et dans le cas n°1, si X réalise des appuis sur le plan incliné et qu'il y a un glissement de terrain par sa faute, seul Y sera responsable car propriétaire. De la même manière pour le cas n°2, si Y construit des fondations en bordure de limite, ceci fragilisera la falaise et donc augmentera le risque d'éboulements sur X. Pourtant, en cas de contentieux, Y n'aura pas de problèmes puisqu'il n'est pas propriétaire du plan incliné alors qu'il exerce directement une influence sur la stabilité de la falaise. C'est la notion de responsabilité qui entre en jeu. En effet, même un propriétaire prévoyant des mesures de confortation peut être désigné comme responsable d'un éboulement⁴⁹. Un propriétaire est gardien de sa chose et en est alors responsable⁵⁰. Il est donc nécessaire de protéger les propriétaires du risque naturel, à la fois par des mesures de protection physique (confortations, travaux, etc.) et par des mesures de protection juridique (prévoir les responsabilités). En effet, la protection des responsabilités sera assurée par le montage juridique qui répartira et identifiera les responsabilités respectives des propriétaires à proximité de la falaise.

Bien que la fixation de la limite soit bel et bien une étude préalable à la gestion car elle permet de définir l'assiette du risque, elle devra être nécessairement fixée en pensant directement à la gestion.

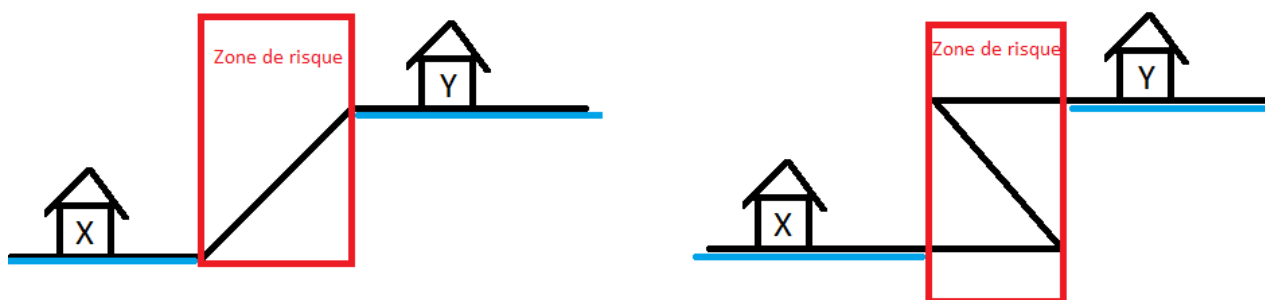


Schéma 16: Zones de risque en ravin et surplomb

En effet, le schéma ci-dessus permet de définir la zone de risque pour un ravin et un surplomb avec une vue en profil. Les limites ne traitant pas le risque, cette zone devra comporter un montage de gestion obligatoirement comme le suggère la vue en plan ci-dessous.

49 C. Cass., civ 3^e, 19 juin 2003, n° 01-02.950, Bull. civ. III n°200.

50 Code civil, art. 1384, al. 1^{er}

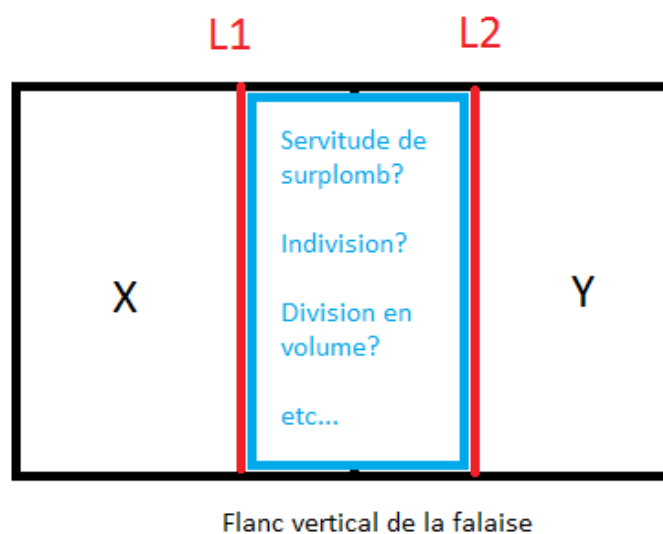


Schéma 17: Vue de dessus des limites pour un ravin

Par exemple dans le cas du surplomb, X devrait pouvoir utiliser le flanc de la falaise et Y devrait pouvoir utiliser le bout de falaise surplombant X. Les deux propriétaires pourraient optimiser la totalité de leurs terrains car ils ont tous deux des droits réels sur ceux-ci. Mais pour ce faire, le mode de gestion doit être préventif. Il doit répondre aux besoins d'utilisations des propriétaires et à la nécessité de prévenir le risque et donc les contentieux.

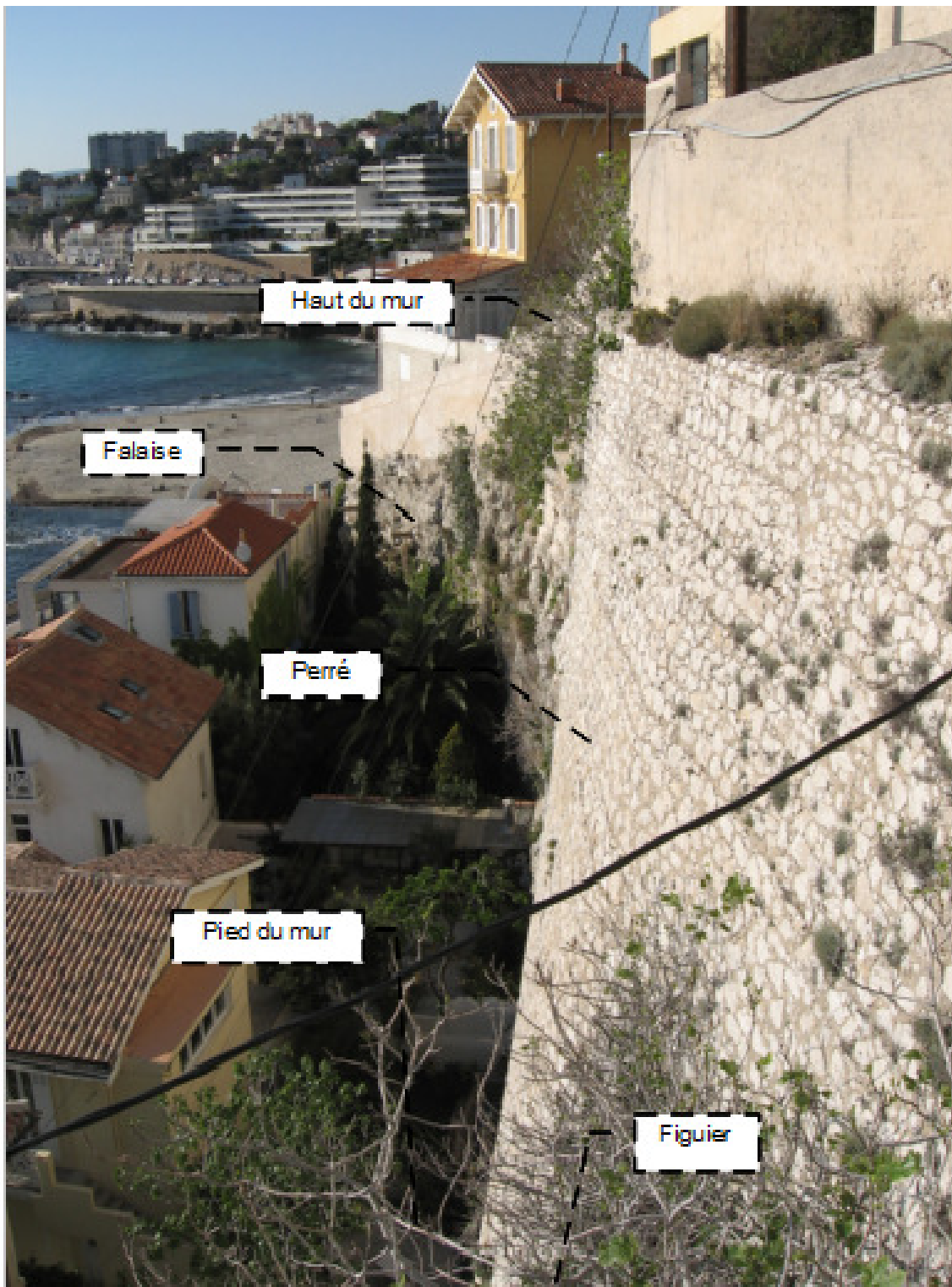
Le même raisonnement est à réaliser pour un plan incliné ou ravin. En effet, il convient de comprendre l'importance que la fixation de la limite et la gestion du milieu naturel soient réalisées de manière simultanées. A ce titre, l'étude d'un dossier de cabinet à Marseille est nécessaire et concerne la propriété d'un mur. En effet, une copropriété située en contrebas d'un mur a écrit un courrier à Monsieur et Madame R. propriétaires, situées en amont de ce même mur, leur demandant de procéder à l'élagage très sévère de figiers sauvages qui ont poussés dans le mur et qui occasionnent une gêne par la chute de fruits, de feuilles et de branchages. Le syndic de la copropriété considère que c'est un mur de soutènement dont la charge revient au fonds supérieur comme nous l'avons vu précédemment. L'analyse du géomètre-expert prouvera le contraire. Il s'est basé sur l'analyse des lieux dans un premier temps, puis sur l'analyse du cadastre. Comme le montre la photo qui suit, il ressort de son étude des lieux que le nu extérieur de ce mur est en retrait de 0.50 mètre du sommet d'un grand mur de plus de 20 mètres de haut. Ce mur présente un fruit⁵¹ important que le cabinet a estimé de visu à environ 3 mètres. A mi pente, ce mur présente un replat d'environ 0.50 mètre. C'est au niveau de ce plat que le figuier sort du mur. Plus loin au Nord, on peut se rendre compte que la falaise de pierre calcaire est nue.

Il en résulte qu'il ne peut s'agir d'un mur de soutènement au regard de sa hauteur et de la configuration des lieux et du sol. Le cabinet en a conclu que le mur en question est un "perré", c'est-à-dire que la falaise de

51 Le fruit d'un mur est un terme employé pour désigner une diminution de l'épaisseur qu'on donne à un mur, sur son parement extérieur, au fur et à mesure qu'on l'élève, avançant ainsi sa base par rapport à l'aplomb du sommet. On appelle contre-fruit, l'obliquité inverse qui met le sommet en surplomb de la ligne de base.
Source : <http://www.techno-science.net>

La pierre a été revêtue d'un parement de pierres pour éviter des chutes de cailloux sur le fond inférieur. Ce parement a donc été fait au profit du fond inférieur.

C'est un des éléments qui amène à penser que la limite de propriété est en tête de ce mur.



*Schéma 18: Ravinement avec mur perré
Source : Photo prise par le cabinet Masala*



*Schéma 19: Autre vue du mur perré
Source : Photo prise par le cabinet Masala*

Pour ce qui est de l'analyse cadastrale, la limite ouest de la parcelle du couple R., est soulignée d'un tiret côté est, ce qui signifie que cette limite est matérialisée par un mur qui appartient à la propriété R., selon le géomètre du cadastre.

Sur le terrain, des mesures sommaires ont été prises afin de déterminer la position de cette limite. Le cabinet est arrivé à la conclusion que la limite cadastrale correspond au nez du sommet du perré. Le tireté, situé à l'ouest de la limite à environ 3 mètres, correspond au pied du perré.

En définitive, l'observation de la configuration des lieux et l'examen du plan cadastral amènent à la conclusion que la limite entre la propriété R. (fonds amont) et la copropriété se situe au sommet du perré. L'entretien de cet ouvrage est donc à la charge de son propriétaire, la copropriété, y compris les figuiers qui poussent à mi pente.

On comprend encore une fois que la fixation de la limite est bel et bien la première étape à réaliser pour envisager les cas de superpositions naturelles. La question que l'on doit se poser désormais pour ce dossier est de savoir si la fixation de la limite est bien optimale en termes de gestion. La limite prépare t-elle à une gestion du milieu naturel, ici le risque de chute de figues ? La réponse est non. La copropriété est propriétaire exclusive du mur, elle est responsable d'un éventuel éboulement ou glissement de terrain, le mur est la chose du propriétaire du bas. Pourtant les propriétaires en amont exercent des forces sur ce mur, volontairement ou involontairement, ils devraient donc participer à la gestion de ce dernier. La limite sera donc juridiquement valable et garantie, mais lors de contentieux de nombreux problèmes surviendront car la gestion du milieu naturel n'aura pas été prévue et garantie. Dans le cas de ce dossier, il n'y avait pas, pour le moment, de risque d'éboulement, donc pas la nécessité de penser à un montage de gestion. Mais il convient de s'intéresser à toutes les hypothèses car des terrains peuvent présenter des éboulements de pierres et c'est à cette occasion que le géomètre-expert devra proposer un montage de

gestion du milieu naturel. Cette réflexion permettra d'aboutir aux deux garanties présentées dans l'introduction.

On peut voir la procédure type du bornage à appliquer en annexe 1. La recherche des titres, l'analyse des présomptions de propriétés et du cadastre constituent une base de travail sur lequel le géomètre-expert doit s'appuyer pour étudier le milieu naturel. Une fois cet état des lieux réalisé, la première étape du travail consiste à fixer la limite de propriété. Cette limite doit être fixée en fonction des documents et signes rassemblés par le géomètre, en fonction de la configuration des lieux, mais également en pensant à une future gestion pérenne du milieu naturel. Face au risque naturel et aux responsabilités qui en découlent, la seule fixation de la limite de propriété ne permet pas de gérer de façon optimale une superposition naturelle de propriété. Ainsi, l'étude de montage juridique de gestion s'impose.

II) LES PROPOSITIONS DE MONTAGES JURIDIQUES PAR LE GEOMETRE-EXPERT

La propriété doit être pensée en 3D et il n'existe pas, a priori, de système défini pour la définition de limites naturelles en 3D. Il faut donc étudier différents montages juridiques utilisés en milieu bâti, à savoir la servitude (a), l'indivision (b), la division en volumes (c), la création de droits réels *sui generis* (d) et enfin la création d'une société civile immobilière (e), pour s'interroger sur l'intérêt de leur transposition au milieu naturel.

A) LES SERVITUDES : LE CONSTAT D'UN ETAT DE FAIT

La servitude peut revêtir plusieurs formes dans le cas de superpositions naturelles. Cela peut être une servitude de surplombs, d'éboulement ou d'écoulement des eaux. La première constate une vue du fonds supérieur sur le fonds inférieur. Les deuxième et troisième servitudes constatent l'existence d'un risque. La servitude sert donc à constater un état de fait. Cet état de fait est imposé par le milieu naturel. La propriété doit donc s'adapter à cet environnement avec tous les problèmes juridiques (comme les vues par exemple) et physiques (éboulements, écoulements des eaux, etc.) qui en découlent.

Nous allons donc étudier quelles garanties apportent la servitude concernant les limites de propriétés (1°) et la gestion du milieu naturel (2°). Cette analyse permettra d'envisager ses avantages et ses inconvénients.

1) SERVITUDES ET GARANTIE DE LA LIMITE DE PROPRIETE COMME CONSTATATION D'UN ETAT DE FAIT

L'intérêt de la servitude d'éboulement est qu'elle constate un état de fait. Par exemple, dans le cas d'un ravin, c'est le fonds aval qui supporte les éboulements et il est donc le fonds servant tandis que le fonds amont est le fonds dominant. La servitude peut imposer au propriétaire fonds dominant la réalisation de certains travaux d'entretien, notamment en construisant ou maintenant des murs de soutènement⁵² et

52 C. Cass., civ 2^e, 30 juin 1965, Bull. Civ 1962, II, n° 587.

ce pour éviter toute aggravation de la servitude d'éboulement et de la servitude d'écoulement corrélative. L'étendue des responsabilités respectives est donc connue. Cependant, la servitude ne doit pas être seulement associée à une obligation de faire. Elle permet de constater un risque d'éboulement ou un surplomb dans notre cas mais elle peut en plus imposer une charge d'entretien spécifique par le biais d'une convention notamment.

De la même manière pour les surplombs, on rappelle que le bornage n'est pas possible pour deux fonds situés à des hauteurs différentes.

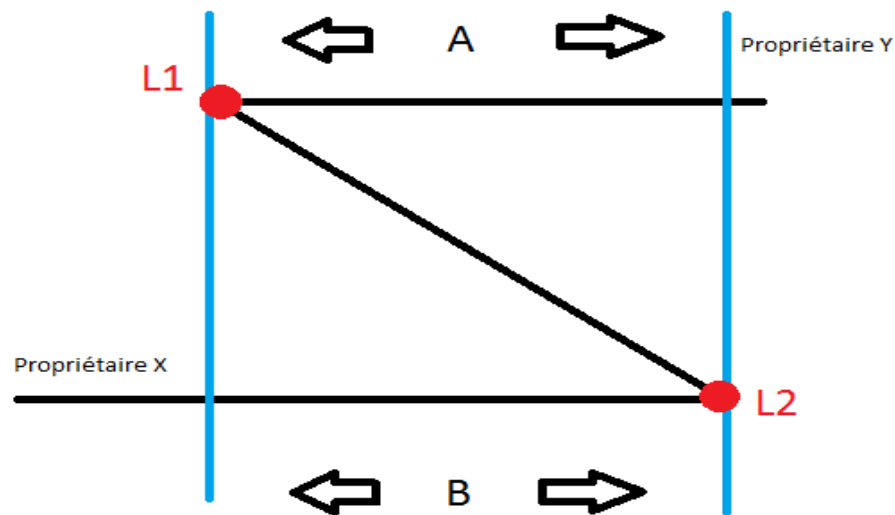


Schéma 20: Impact de la position de la limite sur les propriétés

Ce schéma montre que si le propriétaire du haut possède A, B appartient également au propriétaire du haut et donc il n'y a pas de surplomb puisque la limite est en L1. Le propriétaire X ne peut aller sur la partie de terrain B. Cela fonctionne de manière réciproque si X borne en comprenant B, il possède nécessairement A car la limite est en L2. Le bornage ne permet pas l'existence d'une servitude de surplomb. Or, c'est en raison de l'impossibilité de borner les surplombs qu'il existe des servitudes de surplombs. La servitude de surplomb constate l'impossibilité de borner et définit donc une spécificité : le surplomb. La servitude de surplomb ne garantit donc pas la limite de propriété.

D'autre part, la servitude de surplomb trouve ses limites car aucun des propriétaires ne doit menacer la stabilité de la falaise par des activités qui faciliteraient l'infiltration de l'eau dans le sous sol par exemple. La servitude ne doit pas être aggravée par la négligence d'un des deux propriétaires. C'est donc un montage restrictif pour les droits réels de chacun des propriétaires. Une autre restriction est que la servitude conférant au fonds dominant un droit réel sur le fonds servant, le domaine public ne peut donc pas être grevé d'une servitude car il est imprescriptible. Cependant, il y a eu quelques adaptations possibles avec les servitudes, mais ce n'est pas toujours possible. Ce montage n'assure donc pas la fixation de la limite entre domaine public et propriétés privées.

2) SERVITUDES ET GARANTIE DE GESTION DU MILIEU NATUREL

Pour répondre aux deux garanties au cœur de l'étude, la servitude d'éboulement ou la servitude d'écoulement des eaux, doivent permettre la garantie physique et juridique de l'espace. Comme leurs noms l'indiquent, elles ont l'avantage de prévoir l'existence du risque d'éboulement ou de l'écoulement, mais prévoient-elles concrètement la gestion de ce risque ?

Un arrêt⁵³ montre justement qu'une servitude d'éboulement ou d'écoulement des eaux ne permet pas de gérer le risque. C'est là l'inconvénient majeur en termes de gestion. Elle prévoit seulement la possibilité d'un événement exceptionnel d'éboulement, mais elle ne prévoit pas la négligence des propriétaires. Dès lors, les contentieux semblent inévitables. Dans cet arrêt, on apprend que la ville de Biarritz propriétaire d'une route et d'un fonds en aval d'une falaise inclinée, attaquait, en responsabilité, deux sociétés propriétaires des fonds amont à cause d'un glissement de terrain. Une servitude d'éboulement et d'écoulement des eaux au profit des deux sociétés permettait quelques éboulements ou petits ruissellements. La catastrophe d'un énorme glissement de terrain a provoqué l'action en responsabilité par la commune. Mais, l'arrêt précise que « La servitude d'éboulement, corrélative de celle d'écoulement, ne saurait être imposée » au fonds amont MACE, « dont le fonds, dans la partie la plus proche de la falaise est plus élevé que celui de la société LOU BASCOU » mais également au fonds aval de la ville de Biarritz. En effet, il résultait des expertises que la servitude avait été aggravée par la société LOU BASCOU en « modifiant l'écoulement naturel des eaux pluviales provenant de son garage, sans prendre aucune précaution pour éviter que celles-ci, ne dégradent, par infiltration, le sous-sol ». L'éboulement n'était donc pas exceptionnel comme le prévoit une servitude de surplomb mais résultait bien d'une faute du fonds amont. Ainsi, seul le propriétaire du fonds amont paiera. Cet exemple montre que la servitude a bien prévu l'existence du risque mais ne l'a pas géré explicitement. Elle a prévu uniquement les cas exceptionnels. L'histoire se termine bien, puisque le responsable, la société LOU BASCOU, est condamnée. Mais le préjudice pour la ville de Biarritz est réel, les usagers de la voie publique étaient mis en danger. On peut donc dire que les responsabilités et droits réels ont été répartis et définis par la servitude, mais pas de façon à assurer la gestion physique et juridique du ravinement. La propriété n'était donc pas sécurisée. En effet, un autre montage que la servitude aurait pu prévoir une demande d'autorisation de la part de la Société LOU BASCOU pour détourner ses eaux de pluies. Des expertises auraient mis en évidence le danger de fragilisation de la falaise, et le glissement de terrain aurait été évité.

De la même manière, on peut appliquer ce raisonnement aux servitudes de surplombs. L'article 552 du Code Civil pose comme principe que « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous ». Dans ces conditions, une servitude de surplomb empêche le fonds aval de jouir pleinement de sa propriété puisque la partie de sa parcelle située sous le surplomb appartient au fonds amont. En effet, en principe, une servitude, au sens juridique, ne peut pas justifier un empiètement, c'est un démembrement de la propriété. Mais la servitude de surplomb est la seule à autoriser l'empiètement aérien puisque la jurisprudence l'a consacré. On peut donc dire de la servitude de surplomb qu'elle est licite mais qu'elle constitue un empiètement alors même qu'un empiètement est reconnu illégal par la loi. Une

53 C. Cass., civ 2^e, 30 juin 1965, Bull. Civ. 1962, II, n° 246.

jurisprudence⁵⁴ a admis qu'une servitude de surplomb était possible dans certaines conditions et le même arrêt a permis d'acquérir une servitude de surplomb par prescription acquisitive. Pour notre cas, il s'agit de savoir si une servitude de surplomb serait la meilleure solution pour gérer les surplombs des falaises. En effet, les décisions de jurisprudence sont susceptibles d'évoluer dans le temps et le géomètre-expert peut s'y fier à un instant précis, mais rien ne permet de dire que la règle sera maintenue dans le temps. C'est pourquoi ce mode de gestion ne semble pas sécurisant sur le long terme. Les inconvénients constatés pour les ravins sont également applicables pour les surplombs. La gestion n'est donc pas garantie avec une servitude de surplomb.

3) BILAN : L'INTERET LIMITE DES SERVITUDES COMME MONTAGE POUR ASSURER LA GESTION DES SUPERPOSITIONS NATURELLES DE PROPRIETE

Une servitude d'éboulement ne prévoit que des éboulements exceptionnels. Une servitude d'écoulement prévoit le ruissellement d'eaux de pluies. Les droits réels sont donc clairement répartis, le fonds aval est grevé d'une servitude, il est le fonds servant puisqu'il accueille les eaux de pluies du fonds amont mais également quelques éboulements exceptionnels que les mesures de confortation n'auraient pas prévu. Pour une servitude de surplomb, le propriétaire du fonds supérieur est donc propriétaire de la falaise et donc du flanc vertical, il en jouit donc exclusivement et aucun appui ne peut être toléré⁵⁵. Les droits réels sont donc clairement identifiés pour tous les types de servitudes en milieu naturel.

En terme de responsabilités, le propriétaire du fonds aval supporte quelques éboulements exceptionnels et ruissellements, mais en cas de faute du fonds amont comme la négligence des infiltrations des eaux de pluies, ou l'absence de mesures confortatives de la falaise, le propriétaire du fonds amont est responsable, et ce sur le fondement du droit des servitudes. Les responsabilités sont donc clairement identifiées et prévues puisque la faute d'un propriétaire exonère l'autre de sa responsabilité suivant la gravité de la faute. Malheureusement, ces responsabilités ne sont pas pensées efficacement et équitablement. Un seul propriétaire supporte la charge de la servitude alors qu'il n'a pas la maîtrise totale sur le devenir de la falaise, ce qui représente une pression morale et financière.

Enfin, le plus grand inconvénient de la servitude est qu'elle ne gère pas totalement le milieu naturel d'un point de vue physique. Elle constate l'existence du risque, elle constate l'état de fait du milieu naturel. Elle ne prévoit pas une gestion explicite du ravinement ou surplomb entre les différents propriétaires car il n'y a pas de concertation entre ces derniers lorsqu'ils décident de faire des actions individuelles qui pourraient menacer la solidité du plan incliné ou du surplomb. Une solution à cette lacune pourrait être une convention de servitude en la matière qui gérerait le risque plus efficacement et de façon plus adaptée et précise.

54 C. Cass., civ 3^e, 5 mars 2013, n°12-12377 non publié au bulletin.

55 CA Poitiers, 15 avril 2002, n°02-00.034.

	Garantie de la limite	Garantie de la gestion de l'espace naturel	Compatibilité avec le domaine public
Servitude d'éboulement, d'écoulement d'eaux de ruissellement ou de surplomb	Non : impossibilité de borner	Pas totalement : charges d'entretien non prévues, risque non géré efficacement car non prévu dans un acte, droits réels répartis mais une servitude n'est pas sécurisant juridiquement, c'est une charge pour un fonds uniquement et non plusieurs	Non

	Avantages	Inconvénients
Servitude d'éboulement, d'écoulement d'eaux de ruissellement ou de surplomb	- Montage le plus rapide et le plus simple à mettre en œuvre, caractère perpétuel	- Constate simplement un état de fait - Ne prévoit pas totalement la gestion physique et juridique du milieu naturel

En conclusion, la limite est entièrement garantie et définie car l'état de fait de la limite est constaté par la servitude d'éboulement ou de surplomb. Cependant, puisqu'elle ne constate uniquement qu'un état de fait avec ses spécificités liées au milieu naturel, elle ne permet pas la gestion optimale d'un point de vue tant physique que juridique de ces mêmes spécificités. Il convient désormais d'étudier un autre montage juridique : l'indivision.

B) L'INDIVISION : LA GESTION CONJOINTE DU MILIEU NATUREL

Le régime de l'indivision est une autre solution que la servitude à la disposition du géomètre-expert pour la gestion des ravinements et surplombs de falaise.

L'indivision est une situation juridique dans laquelle plusieurs personnes exercent des droits de même nature sur un même bien sans pour autant que leurs parts respectives se trouvent matériellement divisées. Le bien est dit indivis dès lors qu'il appartient à un ensemble de personnes, sans que l'on puisse le répartir en lots entre elles, ni qu'elles puissent vendre leurs parts sans l'accord des autres. Il n'y a donc pas de division matérielle en parts comme pour la copropriété. Il convient donc d'étudier quelles garanties apportent l'indivision concernant les limites de propriétés et en terme de gestion. Par cette analyse, nous listerons ses avantages et inconvénients.

1) INDIVISION ET GARANTIE DE LA LIMITE DE PROPRIETE

Nous pourrions envisager l'indivision comme montage juridique dans le cas d'un plan incliné ou d'un surplomb. En termes de fixation de la limite de propriété, les limites seraient définies par les extrémités de la zone d'indivision puisque la zone litigieuse serait la propriété indivise des deux autres propriétaires contigus. Les propriétaires auraient ainsi une partie privative de leurs terrains et une partie en indivision. Le montage juridique remplace l'action classique du bornage. En effet, le nouveau montage d'indivision définit une zone qui sera délimitée, elle fait donc office de bornage même si l'action ne se

nomme pas action de bornage. Il existe deux limites une en pied et une en haut de la falaise, séparées par une zone d'indivision. L'intégration d'un mode de gestion, plutôt qu'un simple bornage des fonds, traduit en plus la volonté des propriétaires de gérer conjointement la superposition naturelle. S'ils se contentent de fixer une limite de propriété, ils ne géreront pas le milieu naturel et s'exposent à des contentieux. C'est au travers de son devoir de conseil, que le géomètre-expert devra mettre en lumière ce point et souligner l'importance du mode de gestion à la fois pour la garantie de la limite et pour la garantie de la gestion. L'indivision garantit donc les limites de propriété entre X et Y (en bleu) puisque la zone d'indivision ou zone de risque (en rouge) est délimitée et définie juridiquement sur le schéma précédent⁵⁶. L'action de créer une indivision fait donc office de bornage et de ce fait la limite de propriété est garantie. Son grand intérêt est qu'elle « prépare » en plus la garantie de la gestion du milieu naturel qui est une composante primordiale pour prévenir les conflits. Il faut noter cependant que l'action en bornage d'une propriété indivise requiert le consentement de tous les indivisaires⁵⁷.

Néanmoins, comme nous allons le voir pour la gestion en indivision, la pérennité du montage d'indivision peut devenir un problème puisque « nul ne peut être contraint de rester dans l'indivision »⁵⁸. De ce fait, un propriétaire pourrait sortir de l'indivision, les limites de propriétés seraient celles fixées par un bornage classique c'est-à-dire en haut ou en pied de falaise et la gestion de la superposition naturelle ne serait pas possible.

2) INDIVISION ET GARANTIE DE GESTION DU MILIEU NATUREL

Le grand intérêt de l'indivision est une gestion commune de la zone de risque. Comme nous l'avons évoqué précédemment, les montages juridiques trouvent leurs intérêts s'ils permettent une gestion juridique et physique de l'espace naturel. L'indivision permettrait, dans cette optique, de mutualiser la gestion et partager l'effort au niveau des coûts d'éventuels travaux. Les coûts ne seraient pas calculés suivant la surface mais à égalité des parts. Par exemple, s'il y a deux propriétaires, les coûts seront partagés à hauteur égale. Il en serait de même s'il y a trois propriétaires qui paieraient chacun 33 %. En effet, il serait injuste, sous prétexte d'avoir une surface plus grande, de devoir payer plus en terme de travaux. De la même manière, le propriétaire du bas, exposé au risque, ne devrait pas être obligé de supporter seul les travaux alors même qu'à première vue le propriétaire du haut ne se sentirait pas concerné par d'éventuels éboulements. Le géomètre-expert devra sensibiliser les propriétaires sur la nécessité d'une gestion commune pour éviter les contentieux et donc éviter de lourdes responsabilités. Anticiper et payer pour prévenir les dégâts sera toujours plus efficace, les coûts seront moins importants et lissés sur des années. Pour ce faire, le géomètre-expert établirait une convention d'indivision (qui s'apparenterait à un règlement de copropriété) pour garantir cette fois la gestion du milieu naturel et sécuriser les relations entre propriétaires physiquement et juridiquement. Il y aurait également possibilité de créer une ASL (association syndicale libre) pour la gestion de l'élément indivis. Le fonctionnement de l'ASL comme de la convention, se rapprocherait grandement de la copropriété. C'est pourquoi il semble peu difficile pour le géomètre-expert de mettre en œuvre la solution de l'indivision. Par exemple, la convention pourrait prévoir à qui

56 Schéma 16.

57 C. Cass., civ. 3^e, 9 juillet 2003, n° 01-15.613.

58 Code civil, art. 815.

s'appliquent certaines règles, obligations d'entretien et établir des règles de prospects pour les constructions pour ne pas risquer l'effondrement de la falaise. Ici les facteurs « utilisations des propriétaires » trouvent leurs sens car ils influent directement sur la rédaction de la convention d'indivision. Nous pouvons voir un exemple de rédaction de convention d'indivision en annexe 2. Cette convention a été rédigée entre héritiers, elle ne concerne pas une superposition naturelle de propriété mais il est intéressant de visualiser les rouages de sa rédaction. Si l'on devait rédiger une convention pour les superpositions naturelles de propriétés, ce pourrait être un modèle car seul l'objet de l'indivision (qui est l'indivision d'une falaise et non de biens) serait change. Les autres termes et articles du contrat resteraient quasi identiques. En termes de responsabilité, plusieurs personnes peuvent avoir la maîtrise de la chose; elles seront toutes tenues responsables du dommage occasionné par la chose. Une présomption de responsabilité pèsera donc sur les gardiens. Pour s'en affranchir, ils devront prouver qu'une cause d'exonération est présente dans la survenance du dommage. En effet, si un propriétaire ne respecte pas la convention, il sera tenu pour seul responsable. C'est donc l'idée de gestion conjointe et solidaire, en sanctionnant le propriétaire négligent ou qui ne respecte pas la convention, qui ferait le succès du montage d'indivision.

Néanmoins le montage de l'indivision présente également des limites. Au préalable, il convient de constater qu'il existe une grande quantité de textes statuant sur les propriétés en milieu urbain, mais peu en milieu naturel. Cependant, au regard de la définition de l'indivision donnée plus haut, il n'est pas impératif que l'indivision de la propriété porte nécessairement sur du bâti. Donc l'indivision de la zone contenant le flanc de la falaise avec surplomb paraît tout à fait possible juridiquement. Le milieu naturel n'est donc pas un obstacle pour établir une indivision. Il existe trois points qui pourraient empêcher l'indivision. Nous allons voir qu'il existe des solutions à ces limites mais que l'on s'éloigne cependant du régime de l'indivision pour les contourner.

Premièrement, l'indivision ne dispose pas de la personnalité juridique en tant que mécanisme juridique⁵⁹. Il n'y a donc solidarité (au sens commun du terme et non au sens juridique) entre les co-indivisaires que par l'effet de la loi ou par une stipulation expresse⁶⁰. N'oublions pas que l'indivision serait un montage intéressant car il permet une gestion commune et solidaire du milieu naturel. Si, cette solidarité peut être évitée, le montage ne présente plus d'intérêt. Il faut donc absolument trouver une solution à ce point. Une autre information importante à prendre en compte est affirmée par un arrêt⁶¹ qui dispose que l'action introduite contre un seul indivisaire est recevable, mais la décision rendue est inopposable aux autres indivisaires à défaut de leur mise en cause. Ainsi, le régime de l'indivision aurait pour but de lier les co-indivisaires, pour faire face aux risques d'éboulements de façon conjointe mais il faut bien comprendre qu'il existe une autonomie juridique des co-indivisaires en l'absence de stipulation expresse. C'est pourquoi la convention d'indivision est importante car elle constituera cette stipulation expresse pour instaurer la solidarité entre propriétaires indivis. Cette convention réglera à la fois la gestion juridique de l'espace naturel, en identifiant les droits réels de chaque propriétaire et en les responsabilisant conjointement face aux risques naturels, mais également la gestion physique puisque cette même convention prévoira des

59 C. Cass., civ 1^{ère}, 25 octobre 2005, n°03-20.382, Bull. Civ., I, n°388 p. 323.

60 C. Cass., civ 1^{ère}, 29 novembre 2005, n°546, BICC n°636 du 15 mars 2006.

61 C. Cass., civ 1^{ère}, 12 juin 2013, n°11-23137, publié au bulletin.

obligations d'entretien. Elle prévoira la concertation sur les mesures à entreprendre pour protéger la falaise.

Deuxièmement, il existe une autre limite à prendre en compte et qui pourrait là aussi diminuer la solidarité dans la gestion commune de la superposition naturelle. En effet, une des caractéristiques de l'indivision posée par la loi est que l'on peut en sortir à tout moment puisqu'il n'y a pas d'indivision forcée. « Nul ne peut être contraint de rester dans l'indivision »⁶². La principale lacune du régime de l'indivision est donc son caractère non perpétuel. Or, si l'on crée une convention d'indivision semblable à un règlement de copropriété, mais qu'un des propriétaires sort de l'indivision, le montage juridique tombe. Les responsabilités sont transférées au propriétaire restant ce qui constituerait une injustice. C'est pourquoi, si l'on met en place un régime d'indivision pour gérer un surplomb de falaise ou ravin, la convention qui précise les droits réels des propriétaires, doit absolument être perpétuelle. Or, l'indivision n'a pas le caractère perpétuel car il est de principe que l'on peut sortir de l'indivision à tout moment et cette lacune ne peut pas être dépassée en créant une convention d'indivision à durée indéterminée. Aussi, nous verrons qu'il existe un moyen : la création de droits réels *sui generis*.

Enfin, il existe un troisième et dernier inconvénient pour le régime de l'indivision. Une personne privée ne peut être propriétaire d'une dépendance du domaine public. La propriété publique doit être exclusive⁶³. Cela exclut par exemple le régime de l'indivision ou de la copropriété. Le bien doit être affecté à l'usage du public ou à un service public. Ainsi, le régime de l'indivision trouvera sa limite s'il y a une personne publique et que cette dernière a affecté la falaise, ou des propriétés à proximité de celle-ci dans son domaine public. Ainsi, entre propriétaires privés le régime de l'indivision peut être efficace, malgré les réserves précédentes, pour gérer les ravinements et les surplombs de falaises, mais impossible à mettre en œuvre en présence d'une personne publique.

3) BILAN : L'INTERET DE L'INDIVISION COMME MONTAGE POUR ASSURER LA GESTION CONJOINTE DES SUPERPOSITIONS NATURELLES DE PROPRIETE

En conclusion, les droits réels sont garantis et définis dans la convention d'indivision. La zone de risque contenant le ravinement ou surplomb de la falaise est en indivision, ce qui implique que les propriétaires du dessus et du dessous sont propriétaires indivis de la zone.

En termes de responsabilités, les propriétaires sont conjointement responsables et solidaires au sens commun du terme. Ils sont liés par la convention. Ils doivent donc se concerter en cas de travaux personnels ou travaux nécessaires pour le confortement de la falaise et ainsi mutualiser les coûts. L'avantage par rapport à une servitude est notamment la mutualisation des coûts qui peuvent s'avérer très chers en cas de travaux de confortements et études de sols.

La répartition des obligations, charges et entretiens est prévue dans la convention. Le propriétaire du bas doit avertir le propriétaire du haut, qui ne peut voir l'état apparent de la falaise, s'il existe un risque d'éboulement ou s'il juge bon de faire des travaux et réciproquement. Qu'il y ait deux propriétaires ou plus, il y aura toujours vote à la majorité pour valider des travaux ou autres mesures. Ceci est vrai si c'est

62 Code Civil, article 815.

63 CE « Société lyonnaise des Eaux et de l'Eclairage », 9 mars 1965, p. 184, JCP 1966, n° 14853, note J. Dufau.

justement précisé dans la convention sinon ce sera l'unanimité. S'il existe seulement deux propriétaires, des problèmes d'entente peuvent neutraliser totalement la gestion. Un des deux pourra toujours demander une étude de risque d'éboulement sans l'accord de l'autre s'il juge qu'il y a un risque. Si le risque est avéré l'autre propriétaire pourrait avoir l'obligation d'accepter les travaux, ce qui serait précisé dans la convention. Dans le cas contraire, il pourra refuser d'effectuer les travaux.

La gestion du milieu naturel est donc garantie à la fois sur le plan physique que juridique. Cependant, l'indivision présente des lacunes non négligeables comme la règle de majorité absolue qui implique une gestion lourde, lente et peu efficace. La possibilité de sortir de l'indivision implique une grande insécurité juridique du montage. Il faudrait pouvoir empêcher cette sortie ce qui n'est pas possible avec le régime de l'indivision classique. On verra que la création de droits réels *sui generis* pourrait répondre aux lacunes de l'indivision.

Malheureusement, comme pour la servitude, l'indivision sera impossible à mettre en œuvre si un des fonds appartient au domaine public.

	Garantie de la limite	Garantie de la gestion de l'espace naturel	Compatibilité avec le domaine public
Indivision du ravinement ou du de la zone de surplomb	Oui : par la délimitation prévue dans le montage de l'indivision	Pas totalement : charges d'entretien réparties équitablement, prévues par la convention donc sécurité garantie, mutualisation des coûts, droits réels définis, répartis et garantis par la convention d'indivision, les responsabilités sont réparties équitablement mais règle majorité absolue et possibilité de sortir de l'indivision	Non

	Avantages	Inconvénients
Indivision du ravinement ou du de la zone de surplomb	- Montage le plus facile à mettre en œuvre en milieu naturel pour le géomètre-expert	- Convention d'indivision à faire accepter à tous les propriétaires donc toujours pas évident - Possibilité de sortir de l'indivision - Règle de majorité absolue

Il convient désormais d'étudier un troisième montage juridique : la division en volumes.

C) LA DIVISION EN VOLUMES : LA VOLONTE DE L'INDEPENDANCE DES PROPRIETAIRES

Avant de traiter les différentes divisions en volumes possibles, il faut vérifier que ce régime peut s'appliquer aux superpositions naturelles de propriété. Ces montages de division en volumes traitent uniquement la zone de risque, qui est la plupart du temps non bâtie. Il s'agit donc de divisions en volumes hors bâti. Est-ce que cela serait possible ? Nous avons écarté dès l'introduction l'utilisation du régime de la

copropriété. Le domaine d'application impératif du statut de la copropriété⁶⁴ précise que « La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes ». Or, dans notre cas, le milieu est naturel ne comporte pas nécessairement de bâti. Pour le cas de falaises, les bâtiments sont souvent éloignés du flanc de la falaise, pourtant le litige a lieu sur la partie naturelle et il convient de le régler. De plus, il n'y a pas de parties communes à définir, c'est pourquoi la copropriété n'est pas adaptée à notre problème. Il faut désormais savoir si la division en volumes est applicable à des zones non bâties.

Le volume est un bien immobilier au sens propre du terme⁶⁵, contrairement au volume d'espace d'un lot de copropriété classique qui disparaît en cas de destruction de l'immeuble. Il faut également préciser qu'un dessous de sol peut être détaché du reste du sous-sol par fractions qui forment à leur tour et par elles-mêmes une chose distincte et susceptible d'appropriation particulière⁶⁶. Ainsi, le sous-sol sans parties bâties constitue un volume immobilier, qui peut à son tour être l'objet d'une division en volumes. Il serait donc possible de considérer que la falaise est un volume immobilier au regard de cet arrêt. L'organisation d'un EIC (Ensemble immobilier complexe) en volumes s'appuie sur la dissociation entre le sol, l'espace (appelé "superficie" ou "droit de superficie" trouvant un fondement - dans les articles 551, 552 et 664 du Code civil) et le tréfonds. Or, est-ce qu'une superposition naturelle de propriété peut être assimilée à un ensemble immobilier complexe ? La notion d'EIC n'a pas été définie par le législateur mais est plutôt le résultat de la pratique. On présente, en principe, un EIC comme un ouvrage marqué par une imbrication ou superposition de fractions d'immeubles affectées à des activités différentes ou par une imbrication de propriétés publiques et propriétés privées⁶⁷. D'ailleurs, selon certains auteurs, rien ne semble juridiquement imposer de cantonner la division en volumes aux seuls ensembles immobiliers complexes⁶⁸.

Le volume immobilier est donc schématiquement un droit réel de propriété, détaché du sol, portant sur une tranche tridimensionnelle et homogène d'espace (superficie) ou de tréfonds, correspondant à un immeuble construit ou à construire, de forme géométrique ou non, identifié par sa base (dimensions et superficie) et par sa hauteur ; ce sont les cotes "Niveau général de la France" (NGF), définies par l'Institut géographique national (IGN), qui sont utilisées le plus souvent pour déterminer la hauteur du volume. A l'intérieur de son volume, sous réserve du respect des servitudes constituées et des documents réglementaires et contractuels applicables, chaque propriétaire est libre d'appliquer le régime de propriété de son choix et ainsi il peut créer une copropriété dans un lot volume. Contrairement à la copropriété, la publicité foncière ne précise pas de règles ou obligations en matière de bâti pour la division en volumes. Elle précise seulement que la division en volumes porte sur un immeuble. Ainsi, aucun texte de loi ou jurisprudence affirme que la division en volumes doit nécessairement porter sur du bâti. Nous pensons donc pouvoir utiliser cette technique pour les superpositions naturelles de propriété.

64 Loi, 10 juillet 1965, article 1^{er} alinéa 1^{er}.

65 C. Cass., civ 2^e, 19 juin 1973, JCP 1974, II, n°17710.

66 CA Paris, 25 septembre 1997, D. 1997, IR, 226.

67 Recommandations n°5 relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division, 2008.

68 Voir par exemple D. Sizaïre, Division et volumes, JCPN 1998, pp 388-395.

1) DIVISION EN VOLUMES ET GARANTIE DE LA LIMITE DE PROPRIETE

La division en volumes est le troisième montage juridique de notre étude. Le principe repose sur l'indépendance des volumes. Il faudra en examiner les conséquences. Plusieurs types de divisions en volumes sont possibles. En effet, le découpage du milieu naturel peut présenter plusieurs possibilités.

CAS N°1 : DIVISION EN VOLUMES SUR LA ZONE LITIGIEUSE, 2 LOTS DE VOLUME

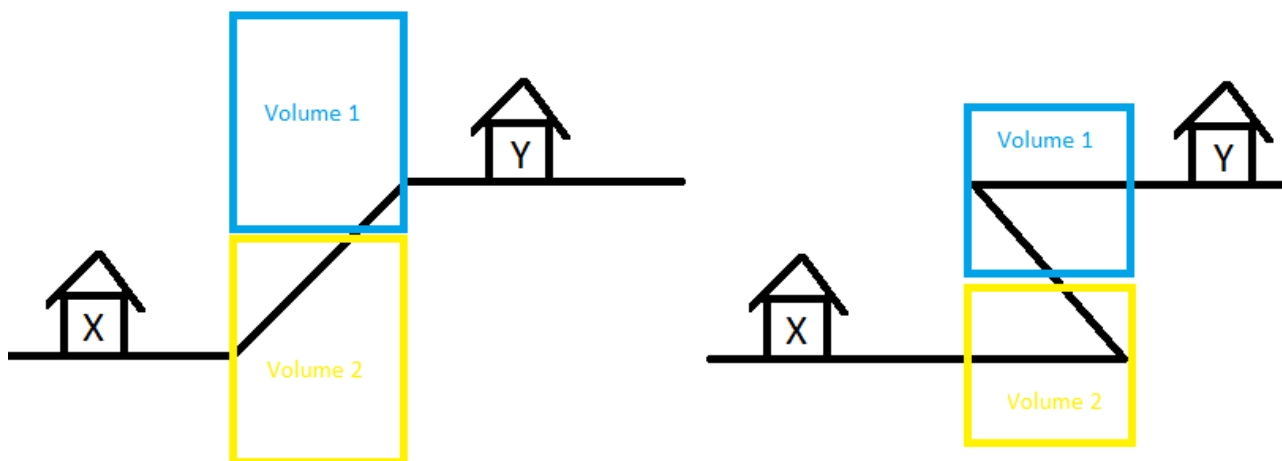


Schéma 21: Division en 2 lots de volume

Cette division présente uniquement deux volumes. Le volume 1, celui du haut, appartient au propriétaire du haut. Le volume 2, celui du bas, appartient au propriétaire en aval. La séparation des volumes est définie par une côte NGF. Cette division en volumes garantit la limite de propriété puisqu'elle permet de délimiter les propriétés de X et de Y en trois dimensions sur la zone de risque. On peut également noter qu'elle est facile à mettre en œuvre car elle comporte seulement deux lots.

Cependant, on peut s'interroger sur la pertinence de la position de la côte NGF. En effet, sur le schéma du plan incliné, on voit que Y n'aura pas l'utilité de son volume 1, il ne peut y accéder. X aura l'utilité d'une partie seulement de son volume 2. Il y a donc des incohérences en termes d'utilisation. De plus, la limite peut être à n'importe quelle altitude NGF, cela ne paraît pas justifié de la placer à une altitude bien précise. Même si la limite est garantie, la gestion n'est pas bien préparée. Or, un bon montage de gestion dépend de la pertinence de la fixation de la limite. Il faut donc pouvoir placer cette côte NGF au mieux dans cette perspective. Pour le schéma du surplomb, en revanche, ce montage ne semble pas à rejeter. En effet, les volumes semblent bien pensés d'un point de vue utilisation. Le volume 1 laisse la possibilité à Y d'utiliser au maximum son terrain, de même pour le volume 2 de X. Pour le surplomb, le montage n'est donc pas à rejeter.

Ce montage n°1 semble être plus adapté pour les surplombs que pour les plans inclinés. Il garantit la limite de propriété pour les deux cependant. Un autre type de division en volumes serait-il plus judicieux ?

CAS N°2 : DIVISION EN VOLUMES SUR LA ZONE DE RISQUE, 3 LOTS DE VOLUME

Cette division en volumes diffère du premier cas car elle présente un lot de volume central. Ce lot de volume, qui correspond au volume 2 sur les schémas qui suivent, serait en indivision.

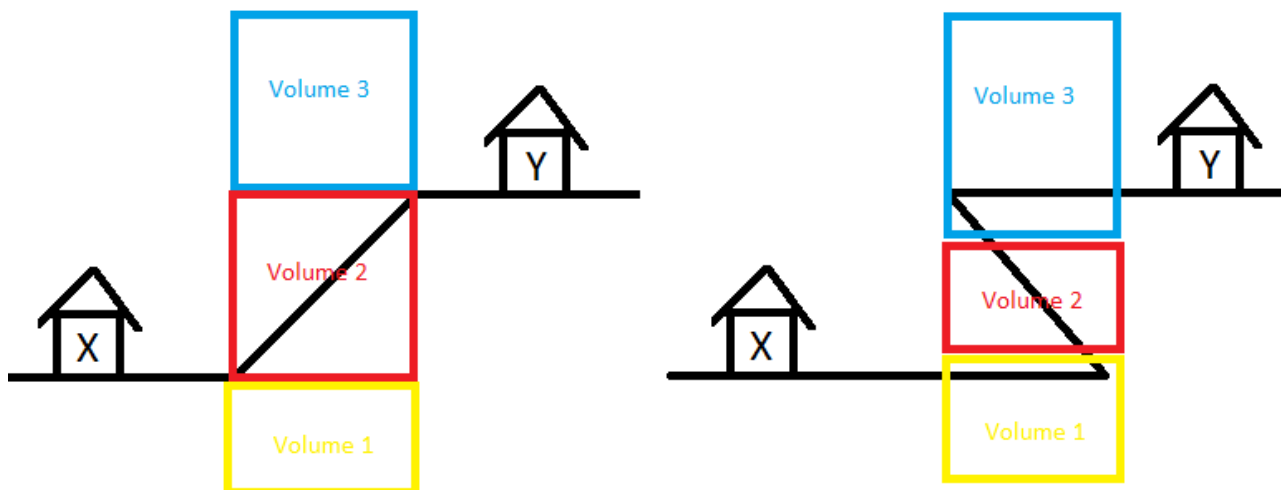


Schéma 22: Division en 3 lots de volume

La division en volumes a comme principe l'indépendance des volumes. Cependant, nous avons vu en étudiant le montage de l'indivision qu'une gestion commune permettrait de prévenir les risques d'éboulement, ce qui pourrait être intéressant pour une gestion sûre du milieu naturel.

On constate sur les schémas que, comme pour le premier type de division en volumes, le montage n'est pas adapté au plan incliné, car le volume 3 n'a aucun sens et aucune utilité pour le propriétaire Y, mais qu'il est, en revanche, bien pensé pour les surplombs car il prend en compte les différentes utilisations possibles de la falaise par les propriétaires.

La limite est donc garantie pour les deux montages de division en volumes mais les deux types répondent à des contraintes différentes.

2) DIVISION EN VOLUMES ET GARANTIE DE GESTION DU MILIEU NATUREL

La division en volumes, contrairement à la servitude de surplomb et à l'indivision, permet la cohabitation avec le domaine public. Ceci est un réel avantage pour ce montage mais le fait de vouloir une gestion commune du flanc de la falaise ne permettra pas non plus la cohabitation avec le domaine public. En définitive, il faut faire un choix, soit la gestion est optimale et à ce moment, elle est commune, soit la gestion est faite de manière indépendante pour les propriétaires et dans cette hypothèse elle n'est plus optimale mais le domaine public peut cohabiter. Nous pouvons isoler le problème en créant deux types de montages qui répondent chacun à des nécessités dans le cas de superpositions naturelles de propriété. Nous allons donc étudier ces cas uniquement pour les surplombs puisqu'ils sont inutiles pour les plans inclinés du fait de l'impossibilité d'utiliser le volume 3 pour le propriétaire Y.

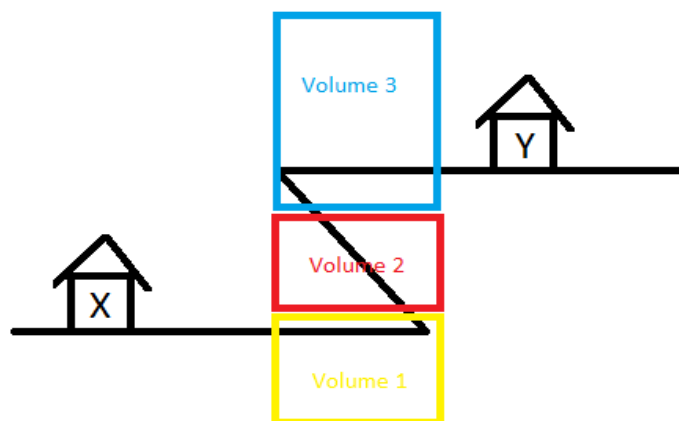


Schéma 23: Division en 3 lots de volume pour surplomb

Ici, on recherche une gestion commune pour gérer efficacement la falaise comme on l'a vu pour l'indivision. Un tel cas de division en volumes prévoit d'intégrer les utilisations entières des parcelles pour les propriétaires X et Y. Appuis et fondations pourront être réalisés. Ils auront à charge de prévoir l'entretien du volume en indivision, c'est-à-dire le volume 2, mais ils seront logiquement libres de faire ce qu'ils souhaitent sur leurs volumes privatifs.

Ce montage présente l'avantage que les droits réels sont garantis et définis par une convention de division en volumes qui s'apparenterait au règlement de division en volumes classique mais qui contournerait les lacunes de l'indivision pour le volume 2. Les droits sont même identifiés par l'État Descriptif de Division en volumes, puisque la propriété est définie en 3D. Le pan vertical de la falaise est toujours en indivision, ce qui implique que les propriétaires du dessus et du dessous soient «propriétaires indivis» du pan de la falaise mais cette propriété commune est intégrée dans un volume. L'intégration dans un volume permet d'inclure l'indivision dans un montage global. Les propriétaires des volumes 1 et 3 peuvent utiliser leurs terres pour réaliser des fondations, appuis ou plantations. Ce montage est moins contraignant qu'une indivision pure car les propriétaires se sentent plus autonomes du fait que l'indivision porte sur une portion plus petite. Ils se sentent moins solidaires.

En termes de responsabilité, les copropriétaires sont conjointement responsables seulement sur le volume indivis. Ils sont liés par la convention de division en volumes et le lot de volume 2 prévoit des clauses spécifiques de responsabilités en cas de négligence. Ils doivent donc se concerter en cas de travaux nécessaires et mutualiser les coûts.

Néanmoins, on identifie dès à présent un problème. Si Y réalise des fondations en bout de falaise, cette action va menacer directement la falaise et sa stabilité. Cependant, il sera dans son bon droit de le faire puisqu'il est propriétaire de son volume, il n'a pas à rendre de compte. L'idée est alors de prévoir dans le Cahier des Charges des contraintes sur les volumes 1 et 3. En effet, bien que cela relève du bon sens, Y ne pourra implanter des fondations dans son volume 3. De la même manière, X ne pourra réaliser des appuis sur la falaise. Ainsi, le cahier des charges devra prévoir les utilisations des propriétaires qui pourraient

directement menacer la stabilité de la falaise. C'est pourquoi la partie « utilisations des propriétaires » est importante pour cette étude. Cependant, il est difficile de prévoir toutes les utilisations à proscrire. C'est pourquoi le risque juridique reste bien présent et il sera difficile d'établir l'origine du dégât et donc le responsable. La gestion juridique n'est donc pas totalement garantie pour la division en volumes.

Pour ce qui est de la répartition des obligations, charges et entretiens, cela est prévu dans la convention de division en volumes pour le volume 2. Il y a des charges d'entretien relatives au volume d'indivision, mais également des charges générales pour la gestion de l'ASL créée. L'avantage est que la création de l'ASL est déjà prévue par la division en volumes. La convention prévoira que le propriétaire du bas doit avertir le propriétaire du haut, qui ne peut voir l'état apparent de la falaise, s'il existe un risque d'éboulement ou s'il juge bon de faire des travaux. S'il y a plus de deux propriétaires il y aura vote à la majorité pour valider des travaux, cela est déjà prévu par la convention de division en volumes. S'il existe seulement deux propriétaires, un des deux pourra demander une étude de risque d'éboulement sans l'accord de l'autre s'il juge qu'il y a un risque. Si le risque est avéré l'autre propriétaire aura l'obligation d'accepter les travaux. Dans le cas contraire, il pourra refuser d'effectuer les travaux. Une autre solution serait que l'ASL soit propriétaire du volume central. De cette manière, il n'y a plus d'indivision et donc la gestion est facilitée. On pourrait aussi attribuer la propriété de ce volume « central litigieux » à une association de propriétaire qui a l'intérêt d'être foncière. Elle permettrait ainsi de dépasser les lacunes de l'indivision pour le volume central.

En fait, l'inconvénient majeur du montage n°1 de la division en volumes est qu'il y aura une simple concertation pour les utilisations. Si les propriétaires sont « intelligents » face au risque, tout se passera bien. Mais si ils ne s'entendent pas, rien ne les oblige à se concerter sur les utilisations des volumes 1 et 3. L'avantage de l'indivision est justement de substituer la simple consultation à l'autorisation commune des travaux. Ainsi, la gestion physique du surplomb de falaise n'est pas garantie car les utilisations sur les volumes privatifs sont à prendre en compte pour évaluer le risque d'éboulement.

Pour conclure sur ce montage n°1, la zone de risque doit être gérée de façon conjointe pour qu'elle soit efficace. Or, la division en volumes crée des fractions indépendantes dans la même zone de risque. Bien que cela soit souvent un souhait des propriétaires qui veulent de l'indépendance, cela ne permettra pas une gestion optimale car la zone de risque n'est pas entièrement en indivision.

MONTAGE N°2 : DIVISION EN VOLUMES ENTRE PROPRIETAIRES PRIVES ET DOMAINE PUBLIC

Ici, on recherche l'indépendance des propriétaires, ce qui peut répondre à une nécessité de faire cohabiter domaine public et propriétaires privés ou simplement une volonté des particuliers à être indépendants.

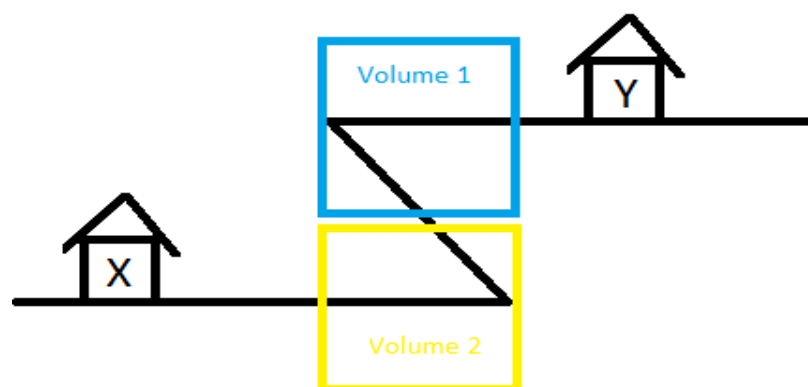


Schéma 24: Division en 2 lots de volume avec présence du domaine public

Ici, le but est véritablement de faire cohabiter le domaine public et les propriétés privés. Ce montage ne doit pas devenir un palliatif pour les propriétaires privés pour contourner l'effort de gestion commune.

Pour ce montage, les droits réels sont garantis et définis à la fois par l'EDDV mais aussi par le cahier des charges de division en volumes. Les statuts de l'ASL de gestion sont définis clairement, ses pouvoirs également. Les volumes doivent être indépendants car il y a du domaine public.

Pour ce qui est de la répartition des responsabilités, les propriétaires sont responsables de leurs volumes respectifs. Un volume contenant une indivision n'est pas possible pour gérer conjointement la zone de risque en présence du domaine public. Ainsi, en cas d'éboulement, on ne pourra établir la cause. En effet, même si Y a fragilisé la falaise par écoulement d'eaux de pluies il ne sera pas responsable car son volume est indépendant. X supportera le risque et le coût des réparations seul. La gestion juridique n'est donc pas garantie car très insécurisée en termes de responsabilité.

Concernant la gestion physique de l'espace par l'entretien, les charges sont indépendantes, chaque propriétaire s'acquitte de ses charges et l'ASL vérifie le paiement de celles-ci. L'entretien de la falaise est prévu dans le cahier des charges. Il faudra des visites de contrôle de bureau d'étude mais également prévoir des charges pour provisions pour d'éventuels gros travaux. L'avantage est que la création de l'ASL est déjà prévue par la division en volumes. Ce montage bien qu'intéressant, ne présentera pas la gestion optimale du milieu naturel. En apparence, les charges d'entretien pourraient combler le risque, mais pourtant chaque propriétaire est propriétaire de son volume, il fait donc les plantations, fouilles qu'il souhaite dans la mesure où le cahier des charges ne l'interdit pas explicitement. Par exemple, si le propriétaire du haut fragilise le surplomb par des fondations, il y a un risque d'éboulement permanent, qui pourra éventuellement être repéré par une visite annuelle d'un bureau d'étude technique (BET), mais ce sera seulement au moment de l'intervention et non avant. Une gestion commune permettrait de fixer des limites à l'utilisation du lot de volume, poser des contraintes. Mais dans ces conditions, ce serait renier l'essence même de la division en volumes qui est l'indépendance des volumes et donc la possibilité d'effectuer pratiquement tout ce que l'on souhaite dans son volume. Ce montage juridique n'est donc pas totalement à rejeter, il permet la cohabitation avec le domaine public. La gestion juridique du surplomb est assurée car elle est garantie par le cahier des charges de la division en volumes, qui répartit les charges et droits réels de chacun sur les volumes mais ne les sécurise pas. La gestion physique du milieu naturel n'est pas garantie. Bien que l'objectif du risque zéro ne puisse être atteint, ce montage n'est pas aussi sécurisant qu'un montage d'indivision car l'indépendance des volumes conduit nécessairement à des utilisations sans considération des conséquences sur l'autre volume.

Il est important de se pencher sur les solutions en présence du domaine public. En effet, bien que la division en volumes soit le seul moyen pour la « cohabitation », elle ne garantit pas le risque contrairement à l'indivision comme nous avons pu le voir.

Il y a, en fait, deux solutions pour répondre au risque et assurer la gestion du milieu naturel en présence du domaine public:

- 1) Soit on déclassé le domaine public situé soit en amont, soit en aval et on passe le fonds dans le domaine privé de la commune. Dès lors, l'indivision est possible et la gestion est optimale.
- 2) Soit on exproprie le propriétaire privé et la commune classe le nouveau fonds acquis dans le domaine public et gère le problème seule.

Dans les deux cas, ce n'est pas aisé à mettre en œuvre. Le déclassement doit être justifié et l'expropriation doit être pour cause d'utilité publique. Si la gestion du risque naturel des falaises par les communes peut être assimilée à une cause d'utilité publique, alors dans ce cas l'expropriation sera possible. Le devoir de conseil du géomètre-expert peut justement amener à conseiller la commune à exproprier dans ce cas. Ce sera au spécialiste de la mesure d'apprécier la situation.

3) BILAN : L'INDEPENDANCE DES VOLUMES NE PERMET PAS UNE GESTION OPTIMALE

On comprend donc que la division en volumes permet, contrairement à l'indivision et à la servitude, de faire cohabiter domaine public et propriétaires privés. Malheureusement, elle ne permet pas une gestion efficace de la superposition naturelle de propriété car elle repose sur l'indépendance des volumes, il n'y a donc pas de concertations sur les utilisations de la falaise ce qui peut être très dangereux.

De plus, notre étude a pour but de généraliser un montage pour plusieurs types de superpositions naturelles de propriétés. Or, on l'a vu, les plans inclinés ne peuvent être gérés par la division en volumes.

	Garantie de la limite	Garantie de la gestion de l'espace naturel	Compatibilité avec le domaine public
Division en volume	Oui : par la délimitation prévue dans le montage de la division en volume	Non : montage non adapté pour le plan incliné, propriétaires libres de faire n'importe quels travaux sur leurs fonds sans considération du risque du moment qu'ils paient les charges d'entretien et respectent le cahier des charges, droits réels définis, répartis et garantis par le cahier des charges mais les responsabilités concernent les volumes individuellement et ne gèrent donc pas le risque juridiquement	Non : pour le montage n°1
		Non : idem montage n°1	Oui : pour le montage n°2

	Avantages	Inconvénients
Division en volume	<ul style="list-style-type: none"> - La méthode existe déjà - Cohabitation possible avec le domaine public 	<ul style="list-style-type: none"> - L'indépendance des volumes empêche la gestion physique - Plus contraignant à mettre en œuvre pour le GE, particulièrement en milieu naturel, définition des volumes pas toujours facile pour un simple surplomb de falaise

D) LA CREATION D'UN DROIT REEL *SUI GENERIS* : PRIORISER LA JOUISSANCE PLUTOT QUE LA PROPRIETE

On a vu que le caractère non perpétuel de l'indivision et la règle de majorité étaient deux lacunes très importantes pour la gestion d'une superposition naturelle de propriété par le mécanisme de l'indivision. Le but serait donc de garder les avantages de l'indivision et de tenter de contourner ses inconvénients par un autre mécanisme juridique.

En d'autres termes, peut-on créer par convention d'autres droits réels que ceux qui sont prévus par la loi ? En effet, il s'agirait de créer des droits réels *sui generis* qui répondraient aux lacunes de l'indivision et qui seraient, peut être, perpétuels. Aussi, il n'y aurait pas la possibilité de sortir de l'indivision dans le cas particulier d'une gestion de ravinement ou de surplomb naturel.

Ce raisonnement est né depuis un arrêt⁶⁹ qui, au visa des articles 544 et 1134 du code civil, pose pour principe que « le propriétaire peut consentir, sous réserve des règles d'ordre public, un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien ».

Dans la lignée de la jurisprudence « Caquelard »⁷⁰, cet arrêt reconnaît ainsi aux contractants le pouvoir de créer des droits réels originaux, sous réserve de respecter les règles d'ordre public. Du fait que l'indivision forcée n'est pas une règle d'ordre public, il serait possible d'établir un droit réel spécifique, précisé dans une convention, qui serait peut-être perpétuel⁷¹.

Cette idée consiste en un démembrement de la propriété et concerne dans la décision précédente les jouissances. On connaît les démembrements les plus connus que sont l'usufruit, qui permet d'user de la chose et d'en récolter les fruits, et la nue-propriété laissant l'abusus qui donne le droit d'aliéner au nu-propriétaire. L'usufruit diffère donc de la propriété en ce qu'il ne donne pas le droit de détruire ou d'aliéner la chose par l'usufruitier. De plus, il a nécessairement une durée, alors que le droit de propriété est imprescriptible.

Or on l'a vu, le problème de l'indivision est aussi qu'elle a une durée. Il convient donc de se pencher sur les caractéristiques de ce droit réel original dit *sui generis*.

69 C. Cass., civ 3^e, 31 octobre 2012, n°11-16.304, Bull. Civ. 2012, III, n°159, arrêt dit « Maison de poésie ».

70 Cour de Cassation, civ 3^e, 13 février 1834 S. 1834, 1, p. 205 ; H. Capitant, F. Terré, Y. Lequette, Les grands arrêts de la jurisprudence civile, tome 1, Dalloz, 12e éd., 2007, n° 65.

71 En ce sens Louis d'Avout et Blandine Mallet-Bricout, La liberté de création des droits réels aujourd'hui. D. 2013, pp. 53 et suivantes.

En accord avec les deux arrêts précédents, ce droit réel spécifique « permet au propriétaire d'utiliser librement, en vertu de son droit de disposer, la technique du démembrement de la propriété. Ainsi peut-il porter uniquement sur une ou plusieurs de ces utilités et non pas seulement, comme en matière d'usufruit, sur la totalité de l'usage d'un bien »⁷². Dans ces conditions, les propriétaires à proximité de falaises pourraient se partager « l'usus ». Le propriétaire du fonds aval aurait l'usus de sa partie de terrain sur la zone de risque et le propriétaire du fonds amont l'usus de sa partie. L'usufruit n'aurait pas été possible dans notre cas, car il aurait dû porter sur la totalité de la zone de risque et il était nécessaire de partager les jouissances entre « propriétaires » (qui ne seraient plus dénommés ainsi dans le cas d'un démembrement). Ce choix de droit réel repose sur la liberté de ceux qui les constituent, sous réserve des règles d'ordre public, comme le suggère le visa de l'article 1134 du code civil. Il s'agit donc, d'un « droit ouvert », qui permet d'envisager une très grande variété de droits réels grevant un bien, lesquels ne se limitent pas à ceux prévus par la loi. Il faut noter que, dans cet arrêt (Maison de poésie), la Cour de cassation « va plus loin que l'avant-projet de réforme en admettant que le droit réel de jouissance spécial reconnu puisse perdurer pendant toute la durée de l'existence de la fondation. L'avant-projet de réforme du droit des biens par l'Association Henri-Capitant transmis à la Chancellerie en 2009 prévoit selon l'article 611, « que ce droit s'éteint par l'expiration du temps pour lequel il a été consenti, " lequel ne peut excéder trente ans " ; or, en l'espèce, ce délai était largement écoulé. Une telle précision pour un droit réel *sui generis* est remarquable en ce qu'elle s'écarte sensiblement de la solution retenue par la loi pour les droits réels classiques, au premier rang desquels se trouve l'usufruit, dont le propre est d'être limités dans le temps sous peine d'emporter un éclatement de la propriété »⁷³. La solution proposée suscite donc quelques réserves du fait de l'indétermination temporelle de ce droit réel de jouissance. Il convient de noter que cette solution est incertaine et critiquée par certains.

Malgré son caractère novateur, la solution retenue n'est pas totalement inédite. La décision se situe dans une lignée d'arrêts qui reconnaissent au propriétaire la faculté de créer des droits réels innommés portant sur sa chose, conférant ainsi une pleine efficacité à des démembrements *sui generis* de la propriété. La liberté conférée au titulaire d'un droit réel d'aménager la situation juridique de sa chose est même ancienne. Elle a été reconnue par la cour régulatrice dans l'arrêt Caquelard, précédemment cité, qui avait admis la possibilité de créer des droits par convention dans la mesure où aucun texte n'exclut les diverses mortifications et décompositions dont le droit ordinaire de propriété est susceptible. La Cour de cassation a ultérieurement confirmé cette solution en retenant par exemple que le droit de jouissance exclusif et perpétuel sur une partie commune attribuée par un règlement de copropriété a un caractère réel ou que la perpétuité des droits réels ne se limite à la propriété mais s'appliquent aussi à des droits innommés de jouissance partielle des choses corporelles. Empreint de libéralisme, l'arrêt commenté consacre à l'évidence une certaine flexibilité dans la constitution des droits réels, laquelle confère au propriétaire une large possibilité de démembrement de son bien. Il soulève toutefois des interrogations quant à la

72 Dalloz Actualité, article Démembrement de la propriété : droit réel de jouissance spécial, Mehdi Kebir, 21 novembre 2012.

73 Dalloz Actualité, article Démembrement de la propriété : droit réel de jouissance spécial, Mehdi Kebir, 21 novembre 2012

détermination du régime juridique de ce type de droit, un point sur lequel la présente décision est peu loquace. »⁷⁴

Il s'agit donc d'une réflexion novatrice que nous allons tenter d'appliquer au cas des superpositions naturelles de propriétés.

1) DROIT REEL SUI GENERIS ET GARANTIE DE LA LIMITE DE PROPRIETE

Dans le cas d'un démembrement classique de la propriété, le bornage peut être demandé aussi bien par l'usufruitier que par le nu-propiétaire. Lorsque le nu-propiétaire agit seul pour demander le bornage, son action est opposable à l'usufruitier. En revanche, lorsque l'usufruitier demande seul le bornage sans l'accord du nu-propiétaire, le bornage ainsi réalisé n'est pas opposable au nu-propiétaire qui peut en contester la validité.

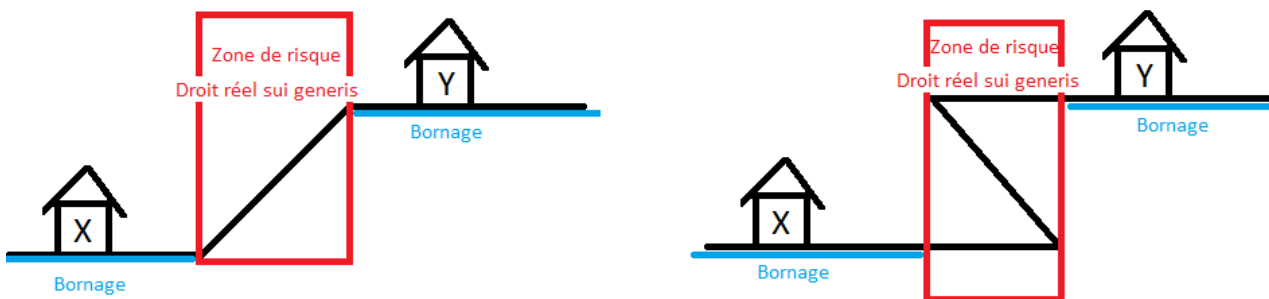


Schéma 25: Zone de risque avec un droit réel spécifique

Dans notre cas, il s'agit de borner la zone de risque conformément au schéma précédent. Or, ici les droits réels sont spécifiques.

En effet, chaque « membre » du démembrement spécifique possède la jouissance sur son terrain mais l'abusus n'est pas réparti. Il apparaît logique que l'abusus soit partagé car il n'y a aucune raison qu'un des deux propriétaires ait le droit de disposer de la falaise et pas l'autre. Il ne s'agira donc pas de nue-propiété à proprement parler car celle-ci porte sur la totalité du bien. Il convient donc également de répartir le droit de disposer de la chose conformément au démembrement en droits réels sui generis suivant la zone de risque. Les deux grands avantages des droits réels sui generis sont donc que l'on pourrait donner le caractère perpétuel au montage juridique mais également que le démembrement porterait sur une partie précise de la falaise et non sur la totalité. C'est donc un démembrement précis et adapté aux superpositions naturelles. On rappelle qu'il s'agit de propositions contrairement aux trois montages précédents qui sont utilisés en pratique.

Il convient maintenant de matérialiser sur un profil cette répartition des jouissances. Cette répartition pourrait ressembler à la division en volumes en termes de découpage. La disposition doit être interprétée dans le sens de céder son droit réel.

74 Dalloz Actualité, article Démembrement de la propriété : droit réel de jouissance spécial, Mehdi Kebir, 21 novembre 2012

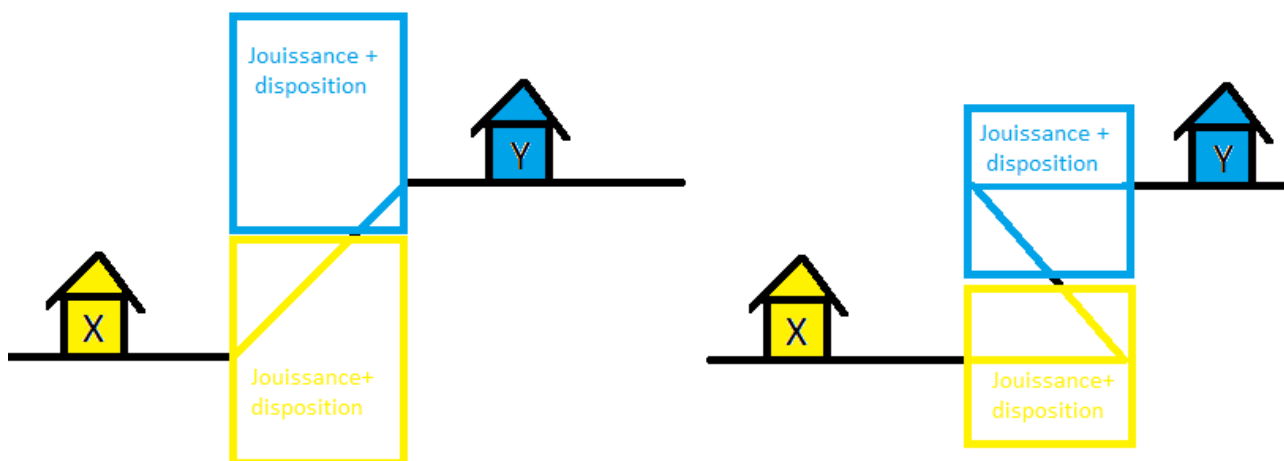


Schéma 26: Démembrement de la propriété suivant le droit réel sui generis

Cependant, la délimitation n'impliquera pas l'indépendance des zones. La jouissance sera limitée par une convention spécifique. En effet, il ne faut pas oublier que l'avantage de l'indivision était la gestion commune et que la lacune de la division en volumes était l'indépendance des propriétés. Le but de ce droit réel original est de permettre des jouissances conformément à la disposition de leurs terrains mais en pensant à la gestion commune de la falaise. Le but est de ne pas léser les propriétaires sur la jouissance de leurs fonds mais tout de même de les soumettre à une gestion commune. En soi, il s'agit de permettre une jouissance individuelle en considérant les conséquences sur la falaise de façon conjointe avec tous les propriétaires.

Ainsi, par un montage de droit spécifique, les limites de propriétés seront garanties par le bornage. Ce montage spécifique de démembrement de la propriété doit maintenant garantir la gestion du milieu naturel.

2) DROIT REEL SUI GENERIS ET GARANTIE DE GESTION DU MILIEU NATUREL

Comme mentionné précédemment, l'intérêt des droits réels *sui generis* est de pouvoir créer des droits réels spécifiques. Ici, il apparaît nécessaire de combler les lacunes de l'indivision en termes de gestion. Pour rappel, l'indivision n'est pas perpétuelle et présente une inertie en termes de gestion.

Le droit réel *sui generis* qui porterait sur la zone de risque ne constituerait pas un droit de propriété, mais un droit de jouissance spéciale. On a vu que l'indivision était un droit réel qui portait sur la propriété immobilière. Il s'agit d'un droit de propriété indivis entre deux personnes. Or, si la propriété est conjointe, il y a une certaine inertie pour les négociations du fait de la règle de majorité propre à l'indivision. On a compris que plus que la propriété, c'est l'utilisation du flanc de la falaise qui est important.

En suivant cette démarche, on pose la question de la jouissance. En effet, l'indivision ne présente pas de répartition des jouissances du flanc de la falaise car ce flanc est la propriété indivise des propriétaires. Les jouissances sont donc les mêmes pour les deux propriétaires. Si on partage les jouissances, il n'y a plus de propriété, c'est pourquoi on parle de démembrement de la propriété.

L'indivision trouvait ses limites sur ce point car l'indivision porte sur la propriété et non sur la jouissance, elle n'était donc pas adaptée aux superpositions naturelles de propriétés car la propriété est imprescriptible et pose des contraintes en termes de gestion. Or, la gestion du milieu naturel a justement pour but de répartir et organiser les jouissances pour une plus grande sécurité et pérennité.

En définitive, les droits réels *sui generis* permettraient non seulement de ne pas sortir du montage juridique (contrairement à l'indivision) mais permettraient également de localiser précisément les jouissances et droit de disposition sur la zone de risque.

Une convention semblable à la convention d'indivision prévoirait la répartition des charges et entretien de la falaise mais également les règles de votes des propriétaires de façon à prévenir les risques efficacement. Il n'y aurait plus de vote à la majorité, il y aurait possibilité par exemple pour un propriétaire, de demander une auscultation de falaise par un spécialiste de son seul fait. La convention prévoira un budget minimum pour le contrôle de la stabilité de la falaise.

Cependant, la création de droits réels spécifiques présente deux inconvénients à ne pas négliger : l'aspect trop récent et encore incertain de ce droit, l'aspect incertain sur sa portée et l'incompatibilité avec le domaine public.

Premièrement, même si ce droit peut jouer sur la répartition des charges et des responsabilités, il y aura toujours un problème pour savoir qui est propriétaire de quoi sur la zone de risque. De la propriété découle les garanties d'assurances. Or, les assurances sur les jouissances ne sont pas prévues car trop novatrices. Or, en cas de dommage, c'est bien les assurances qui devront protéger les propriétaires. La gestion juridique par un droit *sui generis* est donc intéressante mais découle d'un arrêt Maison de poésie trop récent, qui présente encore trop d'incertitudes pour l'appliquer aux superpositions naturelles.

Deuxièmement, le démembrement de la propriété du domaine public n'est pas possible. Ainsi, comme pour l'indivision avec l'impossibilité de rendre la propriété indivise, ici la jouissance ne peut également être partagée car la propriété publique est imprescriptible et inaliénable. Pourtant, on peut s'interroger sur la possibilité de constituer des droits réels sur le domaine public. En effet, les servitudes conventionnelles sur le domaine public constituent un écart par rapport à la règle. Constituer des droits réels *sui generis* sur ce dernier serait assimilé à un démembrement de la propriété du domaine public, c'est-à-dire au détachement d'un certain nombre de droits de la propriété pour les transférer à une autre personne que le propriétaire. On peut espérer qu'à l'avenir, cela serait possible mais rien ne permet de l'affirmer.

Ce montage n'est donc pas optimal mais ouvre la voie, peut être pour l'avenir, à de nouveaux montages juridiques pour gérer les superpositions naturelles de propriétés.

3) BILAN : L'INCERTITUDE DU REGIME DU DROIT REEL SUI GENERIS

Finalement, ce montage est une indivision purgée de ses inconvénients et spécialisée aux superpositions naturelles de propriétés, mais c'est un montage trop neuf qui garantit la limite de propriété mais non la gestion du milieu naturel. Bien qu'il garantisse la limite de propriété, par le biais du bornage, la propriété n'existe pas et en cas de dommages naturels, les assureurs pourraient ne pas être obligés de dédommager les préjudices.

Droit réel <i>sui generis</i>	Oui : par le bornage	Pas totalement : charges d'entretien prévues, règles de majorités adaptées, risque géré efficacement, droits réels répartis mais pas sécurisant en terme d'assurance car trop d'incertitudes, incertitude sur la possibilité que ces droits soient vraiment perpétuels	Non : à ce jour
--------------------------------------	-----------------------------	---	------------------------

Droit réel <i>sui generis</i>	- Pourrait répondre aux lacunes de l'indivision et permettre une gestion optimale	- Arrêt reconnaissant les droits réels <i>sui generis</i> trop récent, trop d'incertitudes sur sa portée exacte - Problème avec les assurances car pas de propriété définie
--------------------------------------	---	--

Face à l'incertitude présentée par les droits réels *sui generis*, il convient de s'intéresser à un dernier montage juridique. En effet, les SCI permettraient de répondre aux objectifs de cette étude et ne laisseraient pas d'incertitudes du fait de leurs existences admises.

E) LA CREATION D'UNE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

Comme toute société, une SCI est créée par la rédaction de statuts avec un objet social, l'immatriculation, la publicité, etc. Ici, l'objet social pourrait être de garantir la pérennité de la falaise. Une SCI naît de la volonté de deux ou plusieurs personnes qui souhaitent acquérir ensemble un bien immobilier. Il s'agit d'une autre alternative à l'indivision. A ce titre, on oppose souvent à la rigidité de cette dernière la souplesse de la SCI.

Parce qu'elle est la manifestation d'une volonté commune de plusieurs personnes qui s'associent, la société civile immobilière constitue un cadre plus « paisible » de gestion et de relations entre investisseurs. Les propriétaires des fonds amont et aval seraient donc propriétaires de la zone litigieuse pas le biais de la SCI. Leurs propriétés seraient ainsi réparties en parts sociales. Ce type de sociétés s'adapterait donc parfaitement aux superpositions naturelles qui, pour être gérées de façon optimale, nécessite une gestion commune. De plus, il est concevable que la SCI se porte acquéreur d'un terrain nu. On peut donc supposer qu'une SCI serait adaptée pour gérer le flanc de la falaise qui est non bâti.

Nous allons donc étudier les garanties apportées par une SCI pour les falaises et surplombs.

1) SCI ET GARANTIE DE LA LIMITE DE PROPRIETE

La SCI a la propriété de la falaise. Le bornage, engagé par la SCI, permettra de garantir les limites de propriétés entre la zone de risque et les fonds des propriétaires. Il n'y a donc aucune différence par rapport à l'indivision sur ce point.

Nous allons donc étudier les spécificités de la SCI en termes de gestion du milieu naturel.

2) SCI ET GARANTIE DE GESTION DU MILIEU NATUREL

Les avantages d'une SCI pour la gestion d'une falaise sont nombreux.

Premièrement, dans la pratique, les statuts fixent généralement des majorités qui facilitent la gestion. On peut, par exemple, instaurer la règle de majorité simple (50%) pour les actes de la vie courante et une majorité renforcée (2/3 ou 3/4) pour les décisions plus importantes. Si, il n'y a que deux propriétaires, il faudra prévoir des auscultations récurrentes pour que la majorité ne bloque pas le contrôle.

Deuxièmement, le gérant de la SCI peut être un associé mais peut aussi être une personne extérieure. Dans ces conditions, le géomètre-expert pourrait être le gérant et aurait toutes les compétences pour gérer efficacement le milieu naturel. Ses pouvoirs sont précisés spécifiquement par rapport à la superposition naturelle, alors que ses pouvoirs sont plus restreints dans le cas d'une indivision conventionnelle. Une fois la société liquidée, le géomètre-expert ne serait plus gérant.

Troisièmement, la société doit vivre sous peine de voir l'administration la déclarer fictive. Cela sous-entend des assemblées régulières, procès-verbaux, comptes, frais, etc. On peut parler d'une gestion optimale car le statut de SCI oblige les propriétaires à prévenir les risques. L'indivision ne présente aucun formalisme de gestion sauf si cela est précisé dans la convention d'indivision. Il n'y a pas forcément de frais. Ainsi, la SCI s'adapte beaucoup mieux que l'indivision pour la gestion. Il convient de noter que la liquidation de la SCI pourrait être un frein au succès du montage. Cependant, la liquidation est faite par le liquidateur qui est souvent le gérant et donc ce pourrait être le géomètre-expert. A ce titre, il pourrait tenter de raisonner les associés sur la nécessité de maintenir la SCI ou bien simplement d'introduire un tiers qui posséderait des parts et empêcherait la liquidation. Malgré cela, la liquidation est un risque à prendre en compte pour le montage d'une SCI.

Troisièmement, bien que les associés soient propriétaires, ils ne sont pas obligés d'occuper les lieux. Ils peuvent louer simplement le morceau de falaise correspondant à leur part. Ce bail dure 6 ans conformément à la loi de juillet 1989 qui régit les SCI.

Quatrièmement, un associé peut décider de se retirer de la société qu'en cédant des parts c'est-à-dire en associant un autre dans la gestion. Il y aura donc toujours deux personnes pour gérer la falaise ce qui est primordial. La convention prévoira l'impossibilité pour un propriétaire de détenir toutes les parts de la SCI. Le retrait peut être soumis à l'approbation du gérant et permettrait donc une gestion optimale qui comble les lacunes de l'indivision.

Enfin, la société est créée pour une durée maximum de 99 ans, mais le terme peut être renouvelé selon le contrat. La conservation collective du bien est donc facile à prévoir. On peut à ce titre voir un exemple de contrat de SCI en annexe 3. Cet exemple permet de voir la flexibilité avec laquelle on peut créer une SCI contrairement à l'indivision qui est moins sur mesure pour les superpositions naturelles de propriétés.

Il existe pourtant trois inconvénients. L'incompatibilité avec le domaine public que seule la division en volumes peut résoudre mais également la gestion commune contrainte. En effet, la deuxième option constitue une contrainte non négligeable pour les associés et il sera sûrement difficile de faire accepter aux associés d'accorder autant de temps et d'argent pour la gestion d'une falaise en commun sauf s'ils ont

recours à un gestionnaire. Cela nécessitera cependant des frais. Le troisième inconvénient est la liquidation possible de la société qui pourrait venir perturber la pérennité de la gestion de falaise.

3) BILAN : LA GESTION OPTIMALE DES SUPERPOSITIONS NATURELLES DE PROPRIETE PAR UNE SCI

En définitive, pour organiser l'usage commun d'un bien et donc de la falaise, une SCI est plus souple qu'une convention d'indivision simple. En effet, la SCI apporte davantage de stabilité.

L'indivision est une situation incertaine car tout indivisaire peut sortir d'une indivision du jour au lendemain. Néanmoins, il convient de noter que la gestion commune est contraignante et demande beaucoup de temps et de frais, ce qui ne conviendra pas à tous les associés.

	Garantie de la limite	Garantie de la gestion de l'espace naturel	Compatibilité avec le domaine public
SCI	Oui : par le bornage	Oui : gestion optimale pour les superpositions naturelles de propriétés, peut être gérée par un géomètre-expert directement	Non : à ce jour

	Avantages	Inconvénients
SCI	Garantie de la limite de propriété et garantie d'une gestion optimale, la SCI peut être gérée directement par le géomètre-expert	Contraignant, nécessite des frais et du temps

III) VERS UN MONTAGE OPTIMAL DE GESTION DES SUPERPOSITIONS NATURELLES DE PROPRIETE

Afin de choisir le montage optimal, nous utiliserons le tableau synthétique suivant qui permet de voir si les garanties sont apportées (vert), partiellement (orange) ou pas du tout (rouge).

	Garantie de la limite	Garantie de la gestion de l'espace naturel sur le plan physique et juridique	Compatibilité avec le domaine public
Servitude d'éboulement, d'écoulement d'eaux de ruissellement ou de surplomb			
Indivision			
Division en volume			
Droit réel <i>sui generis</i>			
SCI			

Au regard de l'étude de tous les montages juridiques à notre disposition et de ce tableau, il apparaît clair que la SCI constitue le montage optimal à généraliser aux surplombs et plans inclinés entre propriétaires

privés. En effet, ce dernier est le seul montage qui apporte les deux garanties du géomètre-expert et permet de vraiment prévenir les contentieux de manière efficace.

Néanmoins, il comporte l'inconvénient majeur de ne pas s'adapter au domaine public. Nous recommanderons donc la division en volumes dans ce cas en ayant bien à l'esprit que la gestion du risque ne sera pas optimale.

Il convient également de préciser que dans le cas de cavités à flanc de coteaux ou galeries souterraines, la division en volumes sera la seule solution à envisager. En effet, il faudra définir la propriété en 3D et l'indivision sera trop complexe à mettre en œuvre entre plusieurs propriétaires. Néanmoins, la gestion du risque n'en sera pas assurée pour autant.

On peut également se demander si, en présence de superpositions naturelles de propriétés, faut-il que le géomètre-expert suive un protocole particulier imposé ? Ou peut-il être libre de ses choix ?

En d'autres termes, cette étude s'orienterait soit vers des recommandations, soit vers l'établissement d'une procédure type à respecter obligatoirement. L'Ordre des Géomètres-Experts pourrait fixer cela.

Il aurait également été intéressant de connaître la manière dont les pays étrangers gèrent les superpositions naturelles de propriété ? La comparaison pourrait être enrichissante pour l'étude.

L'article 552 du Code Civil dispose que « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous ». Ainsi, selon cet article, le propriétaire du sol l'est également pour le sous-sol et le sursol de son terrain. Cet article trouve pourtant ses limites dans le cas de superpositions de propriétés.

En effet, de nos jours, la densification des villes implique une multiplication des cas de superposition de la propriété. Le sous-sol et le sursol sont de plus en plus sollicités pour l'habitation (construction de gratte-ciel, complexes immobiliers en souterrain, etc.), le transport (le métro) ou encore la recherche en énergie (les sources, le captage, les pompes à chaleur...). Les présomptions posées par l'article 552 du Code Civil ne sont plus suffisantes pour distinguer les propriétaires.

Par conséquent, ces situations 3D sont de plus en plus complexes à gérer juridiquement et peuvent regrouper des propriétaires différents sur une même parcelle. En milieu urbain, c'est la volonté de l'homme qui amène à la création de superpositions de propriétés, mais en milieu naturel, la nature impose ses contraintes à l'homme.

Falaises, cavités souterraines, ravins, cavités à flanc de coteaux, champignonnières constituent des superpositions naturelles de propriétés car la propriété de l'homme s'intègre dans le milieu naturel, que ce soit en sursol pour les falaises et coteaux, ou en sous-sol pour les cavités souterraines et galeries.

Il convient donc de gérer ces superpositions naturelles de propriétés en proposant des modes de gestion adaptés. Parmi les modes de gestion existant, on retrouve les servitudes, l'indivision et la division en volumes.

Dans son travail d'expertise, le géomètre-expert confronté aux superpositions naturelles de propriétés voit plusieurs problèmes se recouper. En effet, le client souhaite mandater un géomètre lorsqu'il désire connaître les limites de sa propriété. Or, en présence de superpositions naturelles de propriétés, il est justement complexe d'établir les limites et de proposer un bornage. La question de la limite de propriété n'est pas la seule qui se pose. Un autre enjeu est celui de la gestion du milieu naturel. Cette dernière est à prévoir par le géomètre-expert. En effet, les limites proposées ne seront pertinentes que si elles permettent une gestion optimale du milieu naturel par les propriétaires.

C'est pourquoi il convient de répondre à deux questions fondamentales :

- Comment appréhender la détermination des limites en matière de superpositions naturelles de propriété ?
- Quel est le « montage juridique » le plus adapté pour garantir la limite et s'assurer de la gestion pérenne de ces superpositions naturelles de propriété ?

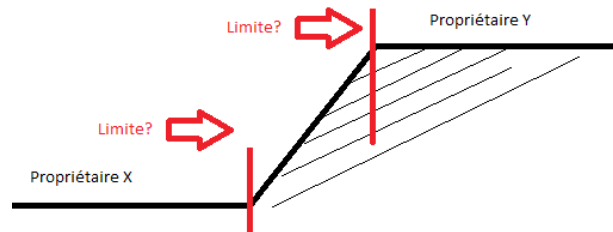
Ainsi, il se dégage deux garanties que devra apporter le géomètre-expert:

- La garantie de la limite de propriété, notamment par le bornage ou autres montages juridiques possibles comme la division en volumes.
- La garantie de la gestion de l'espace naturel. Celle-ci est définie par une gestion juridique avec la répartition des droits réels des propriétaires d'une part puis par la répartition des responsabilités d'autre part puis gestion physique qui est la conséquence de la première avec la répartition des obligations, charges et entretiens pour les propriétaires.

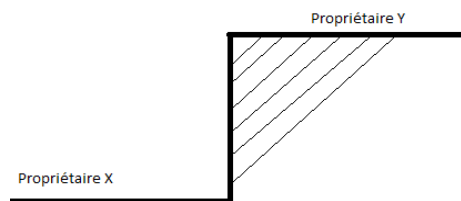
Il convient dans un premier temps de comprendre qu'il existe plusieurs types de superpositions naturelles de propriétés mais que tous peuvent être traités par un mode de gestion.

Il existe 5 types de superpositions naturelles :

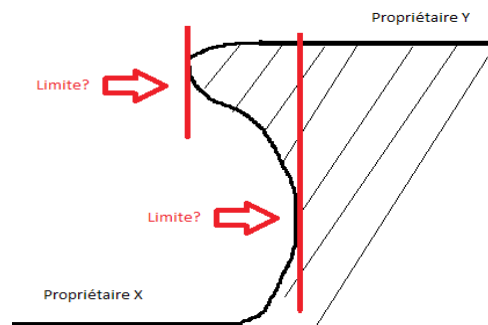
- le ravin ou plan incliné



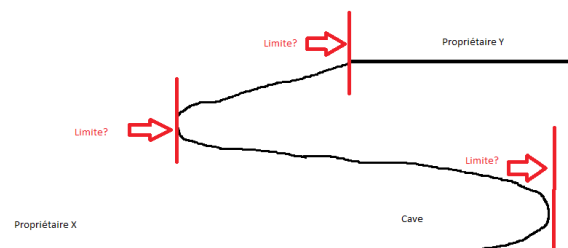
- le plan strictement vertical



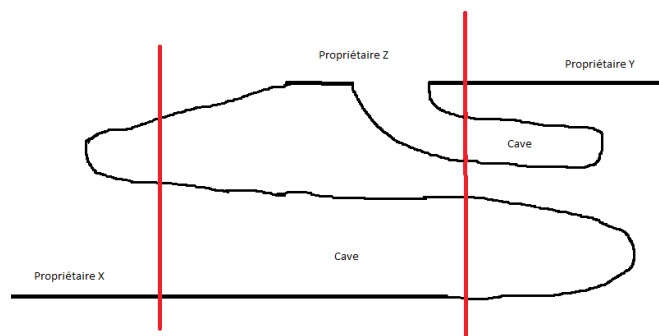
- le surplomb



- la cavité souterraine à flanc de coteau



- les grandes galeries souterraines



Parmi ces 5 types nous étudierons uniquement le milieu des falaises à savoir les ravins et surplombs. En effet, les cavités souterraines ont déjà fait l'objet d'un mémoire de fin d'étude en 2011 c'est pourquoi nous avons priorisé l'étude des falaises.

Après avoir listé les différents types de superpositions naturelles de propriétés, il convient de recenser les différents facteurs influençant le choix du mode de gestion en milieu naturel.

Premièrement, il est important de distinguer les superpositions naturelles et celles du fait de l'homme. En effet, certaines cavités souterraines par exemple résultent d'exploitation d'anciennes mines ou carrières. La législation des mines permet d'établir les limites de propriétés ou du moins permet d'apporter des présomptions de limites.

Deuxièmement, et dans le cas où la superposition ne résulte pas du fait de l'homme, il convient d'étudier le cadre légal pour pouvoir déterminer à la fois les limites de propriétés et connaître les règles de responsabilités afférentes à la gestion du milieu naturel. Nous ferons cette étude uniquement pour les falaises. Concernant le cadre légal régissant la question de la limite de propriété en milieu naturel, il existe des présomptions en présence d'un ancien front de taille d'une ancienne carrière, ou en présence d'un mur de soutènement ou les deux à la fois. Ces éléments permettent d'établir la limite de propriété en amont ou en aval d'un ravinement ou surplomb mais ne s'intéresse en aucun cas à la gestion du milieu naturel. En effet, cette dernière est à étudier pour appréhender au mieux ces superpositions. Pour ce faire, il convient d'analyser les mesures de prévention du risque naturel lié aux falaises et coteaux. Puis, d'autre part, il est nécessaire de connaître les responsabilités des personnes publiques et privées en cas d'éboulements de falaises. En dernier lieu, il convient d'étudier une solution intermédiaire qui est la réparation préventive, qui consiste à réparer un préjudice avant que celui-ci n'ait lieu.

Troisièmement, il convient d'étudier les utilisations possibles des différents propriétaires du milieu naturel et les mesures de protection possibles. Ce point est particulièrement important pour le géomètre-expert qui veut proposer un mode de gestion tenant compte du risque naturel.

Quatrièmement, les motivations des propriétaires sont à connaître. En effet, pourquoi mandatent-ils un géomètre ? Y a-t-il un conflit de voisinage ? C'est un point qui permet de mieux connaître le cadre de l'étude.

Après avoir exposé les facteurs influençant la détermination de la limite de propriété et le choix du mode de gestion des falaises, il convient désormais d'apporter une réponse aux problèmes des superpositions naturelles de propriétés.

Premièrement, les superpositions naturelles de propriétés regorgent de spécificités en termes de limite de propriété et de gestion. Nous pouvons cependant conserver la démarche type du bornage. Le géomètre pourra ainsi s'appuyer sur une procédure qu'il maîtrise pour appréhender les limites de propriétés des superpositions naturelles. Cependant, cela ne sera pas suffisant, il devra identifier les difficultés pour garantir la limite de propriété, puis les difficultés pour garantir la gestion du milieu naturel.

En effet, la fixation de la limite de propriété en milieu naturel est complexe à mettre en œuvre. En effet, qu'est ce qui justifie de placer une limite de propriété en amont et pas non en aval dans le cas d'un ravin ou surplomb de falaise ? Rien ne permet à l'avance de le savoir et il convient donc d'étudier les difficultés spécifiques de ces types de superpositions. Des dossiers de cabinets de géomètres-experts nous permettent d'identifier ces difficultés.

Des signes de possession voire des titres de propriétés peuvent justifier les configurations de limites citées précédemment, sans pour autant prendre en compte le risque naturel. La limite de propriété sera garantie, les propriétaires seront identifiés, mais les contentieux seront à venir. On comprend donc que la deuxième étape pour le géomètre-expert est de garantir également la gestion du milieu naturel. Cette gestion sera donc à la fois juridique et physique. Juridique pour l'identification des responsabilités et physique pour la prévention matérielle du risque naturel.

Deuxièmement, il convient de proposer des montages juridiques pour aider le géomètre-expert à résoudre le problème des ravins et surplombs. Nous proposons cinq montages dont trois existants et deux novateurs. Le premier montage juridique est la servitude, soit de surplomb dans le cas d'un surplomb soit d'éboulement dans le cas de ravin et surplomb. Il ressort de l'étude de ce montage que la servitude permet simplement de constater un état de fait. Elle permet ainsi de garantir la limite puisqu'elle la constate mais elle ne permet pas la garantie de la gestion du milieu naturel. En effet, le risque n'est pas géré efficacement car il n'est pas prévu dans un acte spécifique. La servitude est de plus au profit d'un seul fonds alors que le fonds servant est souvent lésé. Son principal avantage est son caractère perpétuel. Elle ne permet pas d'établir une gestion entre domaine public et propriétaire privé.

Le deuxième montage juridique est l'indivision. Cette dernière permet une gestion conjointe, par les deux ou plusieurs propriétaires à proximité d'une falaise, du milieu naturel. Cette caractéristique peut à la fois être un avantage car elle gère le risque efficacement mais à la fois un inconvénient car les propriétaires sont obligés de « s'entendre » sur la gestion du milieu naturel. L'indivision permet donc de garantir les limites de propriétés mais ne gère pas totalement l'espace naturel car bien que la gestion soit pensée de manière efficace, il est possible de sortir de l'indivision. De plus la règle de majorité absolue peut bloquer une gestion optimale. C'est pourquoi l'indivision est un montage intéressant mais insuffisant pour gérer les superpositions naturelles de propriétés.

Le troisième montage juridique est la division en volumes. L'avantage de ce montage, contrairement à l'indivision, est l'indépendance des propriétaires. Ces derniers gèrent à leur façon leur volume, du moment qu'il respecte le règlement de division en volumes. Malheureusement, l'indépendance des volumes ne permet pas une gestion optimale du milieu naturel car les actions individuelles des propriétaires peuvent engendrer de graves conséquences sur la stabilité de la falaise et donc sur la sécurité des propriétés aux alentours. La limite de propriété est cependant garantie. Un avantage de la division en volumes est qu'elle permet de définir un mode de gestion entre domaine public et propriétés privées.

Le quatrième montage est novateur car non utilisé en pratique par les géomètres. Il répond principalement aux lacunes de l'indivision. Il s'agit de la création de droits réels *sui generis* afin de prioriser la jouissance plutôt que la propriété du milieu naturel. Ce montage permet en fait de garantir à la fois la limite de propriété, mais aussi la gestion du milieu naturel car le risque serait géré efficacement, les règles de majorité seraient adaptées pour ne pas neutraliser la gestion, il serait aussi impossible de se retirer du montage juridique. Malheureusement, ce mode de gestion provient d'une jurisprudence trop récente pour être appliquée. Il y a trop d'incertitudes autour de ce montage et sur la possibilité que ces droits soient vraiment perpétuels. Ainsi, à terme, la création de droits réels *sui generis* pourraient répondre à toutes les attentes du géomètre-expert pour gérer efficacement les superpositions naturelles de propriétés.

En attendant l'acceptation des droits réels *sui generis* par la pratique, il convient de trouver une solution applicable immédiatement pour gérer les superpositions naturelles de propriétés. Le cinquième montage juridique est la création d'une société civile immobilière. La souplesse de cette dernière est un vrai avantage par rapport à l'indivision. Cette dernière permet totalement la garantie des limites de propriétés mais également la garantie de gestion. En effet, elle pourrait être gérée par un géomètre-expert ce qui serait un vrai avantage en termes de gestion. L'expert de la mesure serait capable de comprendre les attentes des propriétaires tout en préservant la sécurité du site. La création d'une société pour acheter le flanc de falaise permet ainsi de ne pas se disputer la propriété et de se concentrer uniquement sur la gestion de la falaise. La contrainte de gestion ne serait donc pas supportée par les propriétaires. En revanche, cela nécessiterait un coût non négligeable mais nécessaire. Il convient aussi d'avoir à l'esprit que la société ne devra pas pouvoir être liquidée. En l'occurrence, le géomètre pourra intervenir pour empêcher toute liquidation.

Au regard de l'étude de tous les montages juridiques à notre disposition et de ce tableau, il apparaît clair que la SCI constitue le montage optimal à généraliser aux surplombs et plans inclinés entre propriétaires privés. En effet, ce dernier est le seul montage qui apporte les deux garanties du géomètre-expert et permet de vraiment prévenir les contentieux de manière efficace.

Néanmoins, il comporte l'inconvénient majeur de ne pas s'adapter au domaine public. Nous recommanderons donc la division en volumes dans ce cas en ayant bien à l'esprit que la gestion du risque ne sera pas optimale.

Il convient également de préciser que dans le cas de cavités à flanc de coteaux ou galeries souterraines, la division en volumes sera la seule solution à envisager. En effet, il faudra définir la propriété en 3D et l'indivision sera trop complexe à mettre en œuvre entre plusieurs propriétaires. Néanmoins, la gestion du risque n'en sera pas assurée pour autant.

On peut également se demander si, en présence de superpositions naturelles de propriétés, faut-il que le géomètre-expert suive un protocole particulier imposé ? Ou peut-il être libre de ses choix ?

En d'autres termes, cette étude s'orienterait soit vers des recommandations, soit vers l'établissement d'une procédure type à respecter obligatoirement. L'Ordre des Géomètres-Experts pourrait fixer cela.

Il aurait également été intéressant de connaître la manière dont les pays étrangers gèrent les superpositions naturelles de propriété ? La comparaison pourrait être enrichissante pour l'étude.

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES

- Commission Foncier de l'Ordre des Géomètres-Experts, avec le concours de François MAZUYER et Philippe RIGAUD, 15 octobre 2011, « *Le bornage, entre résolution et prévention des conflits* ».
- DUPLAIX Jérémy, 4 juillet 2011, « *Interprétation des titres de propriété en matière de cavités souterraines* », 50 pages, Mémoire de travail de fin d'études, École Supérieure des Géomètres et Topographes.
- MOUSSET Marion, 11 juillet 2006, « *La définition de la propriété privée : "diagnostic et perspectives"* », Mémoire de travail de fin d'études, École Supérieure des Géomètres et Topographes.
- VINEY G. et JOURDAIN P., « *Traité de droit civil. Les conditions de la responsabilité* », LGDJ, 2^e éd., 1998, spéc. p.67, n°276.
- CAPITANT H., TERRE F., LEQUETTE Y., Cour de Cassation, civ 3^e, 13 février 1834 S. 1834, 1, p. 205 ; « LES GRANDS ARRETS DE LA JURISPRUDENCE CIVILE », tome 1, Dalloz, 12e éd., 2007, n° 65.

ARTICLES ET PERIODIQUES

- KEBIR Mehdi, « *Démembrement de la propriété : droit réel de jouissance spéciale* », Dalloz Actualité, 21 novembre 2012
- Rapport annuel de 2011 de la cour de cassation, publications, troisième partie : le risque, titre 1 : la prévention du risque avéré, chapitre 2 : réparation à finalité préventive l'indemnisation.
- BILLET Philippe, 2003, « *Accès aux cavités et droit de propriété* », extrait du guide juridique « La protection du patrimoine géologique »
- Sophie GRAEBER, novembre 2005, « *Le droit et les cavités souterraines* », édition de Cavité 37, Syndicat Intercommunal pour la surveillance des cavités souterraines et des masses rocheuses d'Indre-et-Loire
- D'AVOUT Louis et MALLET-BRICOUT Blandine, « *La liberté de création des droits réels aujourd'hui* ». Recueil Dalloz. 2013, pp. 53 et suivantes.

CODES

Code civil

Code général des collectivités territoriales

Code minier

Code de l'environnement

DECISIONS DE JUSTICE

COUR DE CASSATION

C. Cass., civ 1^{ère}, 25 octobre 2005, n°03-20.382, Bull. Civ., I, n°388 p. 323.

C. Cass., civ 1^{ère}, 29 novembre 2005, n°546, BICC n°636 du 15 mars 2006.

C. Cass., civ 1^{ère}, 12 juin 2013, n°11-23137, publié au bulletin.

C. Cass., civ 2^e, 30 juin 1965, Bull. Civ 1962, II, n° 587.

C. Cass., civ 2^e, 30 juin 1965, Bull. Civ. 1962, II, n° 246.

Cass., civ 2^e, 19 juin 1973, JCP 1974, II, n°17710.

C. Cass., civ 2^e, 19 juin 2003, n°01-02.950, Bull. Civ. 2003, II, n°200.
C. Cass., civ 2^e, 19 octobre 2006, n°05-16.005, non publié au bulletin
C. Cass., civ 2^e, 26 octobre 2006, n°05-18.984, non publié au bulletin
C. Cass., civ 2^e, 28 novembre 2007, n°06-19.405, Bull. Civ., I, n°372.
C. Cass., civ 2^e, 15 mai 2008, n°07-13.483, Bull. Civ 2008, II, n°112.
C. Cass., civ 2^e, 14 janvier 2010, n°08-14.272 et n°08-14.273, non publié au bulletin.
C. Cass., civ 3^e, 29 février 1984, n°83-10.040, Bull. Civ., III, n°58.
C. Cass., civ 3^e, 12 juillet 2000, n°97-13.107, Bull. Civ., III, n°144.
C. Cass., civ 3^e, 19 juin 2003, n° 01-02.950, Bull. civ. III n°200.
C. Cass., civ. 3^e, 9 juillet 2003, n° 01-15.613.
C. Cass., civ 3^e, 31 octobre 2012, n°11-16.304, Bull. Civ. 2012, III, n°159, arrêt dit « Maison de poésie ».
C. Cass., civ 3^e, 5 mars 2013, n°12-12377 non publié au bulletin.

COUR DE CASSATION, CHAMBRE DES REQUETES

Cass., chambre des requêtes, 13 février 1939.

COUR D'APPEL

CA Paris, 25 septembre 1997, D. 1997, IR, 226.

CA Toulouse, Csts Sourbie C/maison de retraite publique de la lauzerte, 6 juillet 1998, n°417.

CA Aix-en-Provence, 25 mai 2010, n°02-3593.

CA Poitiers, 15 avril 2002, n°02-000.34.

COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL

CAA Bordeaux, 1^{er} août 1994, M. Bedat, n°93BX00418.

CAA Bordeaux, 27 mars 2003, Jean Pierre X., n°99BX00764.

CAA Lyon, 29 avril 2003, M.X, n°99LY00351.

CAA Lyon, 3 février 2004, SCI Les Jardins du Dauphiné, n°99LY00413.

CAA Marseille, 30 mars 2006, SCI Kingsley, n°04MA00141 et

CAA Bordeaux, 26 juin 2007, M. Richard X., n°05BX00764.

CAA de Bordeaux, 2 mai 2007, Mme Catherine X, n°04BX00940.

CAA Lyon, 30 juillet 2007, Mme Paule X., n°06LY01973.

CAA Lyon, 15 novembre 2007, Sarl Les Chabottes, n°05LY00045.

TRIBUNAL ADMINISTRATIF

TA Toulouse, 4 février 2004, Mme Moscou, n°02-724 et confirmée en appel par

TA Bastia, 11 juin 2004, M. de Pianelli, n°0200083.

CONSEIL D'ÉTAT

CE « Société lyonnaise des Eaux et de l'Eclairage », 9 mars 1965, p. 184, JCP 1966, n° 14853, note J. Dufau.

CE Sarl Anciens Etablissements Ousteau et Cie, 6 avril 1998, n°142845.

RESSOURCES ELECTRONIQUES

Consultation de Lexis Nexis JurisClasseur (www.lexisnexus.com/fr/droit/) :

- GOUBEAUX Gilles, Propriété, JCPN 1986, jurisprudence p. 9-10.
- SIZAIRE Daniel, 1998, « *Division et volumes* », JCPN, pp 388-395.

- www.juristravail.fr
- www.legifrance.gouv.fr
- <http://jurisprudence.prim.net/> : Base de données jurisprudentielles relatives aux risques naturels, consultation des fiches 45 : Mouvement de terrain et fiches 48 : Effondrement de cavités Souterraines.
- <http://www.ffme.fr/>
- dictionnaire-juridique.com
- www.geowiki.fr
- <http://geos1777.free.fr>

Illustration 1: Milieu naturel présentant dolines et avens

Illustration 2: Aven

Illustration 3: Aven

Illustration 4: Doline

Illustration 5: Ravin

Illustration 6: Autre ravin

Illustration 7: Surplomb de falaise

Illustration 8: Autre surplomb de falaise

Illustration 9: Cavité à flanc de coteau

Illustration 10: Autre type de cavité à flanc de coteau

Illustration 11: Eglise monolithe de Gurat

Illustration 12: Eglise monolithe de Gurat

Illustration 13: Eglise monolithe de Gurat

Illustration 14: Surplomb de falaise à Chateaulin

Illustration 15: Plan de bornage à Chateaulin

Illustration 16: Surplomb de Chateaulin

Schéma 1: Plan incliné ou ravin

Schéma 2: Flanc strictement vertical

Schéma 3: Surplomb de falaise

Schéma 4: Cavité à flanc de coteau

Schéma 5: Grande galerie

Schéma 6: Grande cavité souterraine

Schéma 7: Galeries

Schéma 8: Exploitation carrière à ciel ouvert

Schéma 9: Exploitation carrière par piliers retournés

Schéma 10: Puits d'extraction

Schéma 11: Carrière souterraine par piliers retournés

Schéma 12: Ravin avec mur de soutènement

Schéma 13: Bornage en amont de la falaise

Schéma 14: Bornage en pied de falaise

Schéma 15: Positions des limites pour un surplomb de falaise

Schéma 16: Zones de risque en ravin et surplomb

Schéma 17: Vue de dessus des limites pour un ravin

Schéma 18: Ravinement avec mur perré

Schéma 19: Autre vue du mur perré

Schéma 20: Impact de la position de la limite sur les propriétés

Schéma 21: Division en 2 lots de volume

Schéma 22: Division en 3 lots de volume

Schéma 23: Division en 3 lots de volume pour surplomb

Schéma 24: Division en 2 lots de volume avec présence du domaine public

Schéma 25: Zone de risque avec un droit réel spécifique

Schéma 26: Démembrement de la propriété suivant le droit réel sui generis

LISTE DES ABREVIATIONS

2D : Deux dimensions

3D : Trois dimensions

EDDV : État Descriptif De Division

SCI : Société Civile Immobilière

C. Cass. : Cour de Cassation

CA : Cour d'appel

CAA : Cour administrative d'appel

TA : Tribunal administratif

CE : Conseil d'État

Bull. : Bulletin

Civ : civile

PLU : Plan Local d'Urbanisme

ZONE NDR : Zone de site rural protégé

PPR : Plan de Prévention des Risques

CGCT : Code Général des Collectivités Territoriales

FFME : Fédération Française de la Montagne et de l'Escalade

ASL : Association Syndicale Libre

EIC : Ensemble Immobilier Complexe

NGF : Nivellement Général de la France

IGN : Institut National l'Information Géographique

BET : Bureau d'Étude Technique

TABLE DES ANNEXES

Annexe 1 : Procédure type de bornage.....	p.83
Annexe 2 : Exemple de convention d'indivision.....	p.86
Annexe 3 : Exemple de contrat / convention d'une SCI.....	p.88

Afin de remplir les promesses de garanties du géomètre-expert, on pourrait appliquer la procédure de bornage comme première démarche pour garantir la limite de propriété avant d'envisager la création d'un montage juridique pour la gestion. En effet, le géomètre-expert devra rechercher et étudier les titres de propriétés, les signes apparents de possession mais également le cadastre et autres documents qui lui permettront d'établir une sorte d'état des lieux du terrain et de ses éventuels propriétaires pour mieux élaborer dans un second temps le montage juridique complexe. Dans la pratique, bornage et montage juridique doivent être pensés conjointement, car il faudra placer la limite de propriété de sorte à faciliter la gestion du milieu naturel.

Il existe des cas, mais ils sont plutôt rares, où après cession de caves, grottes ou troglodytes à des tiers, ces dernières n'appartiennent plus aux propriétaires des terrains sous lesquels ils sont entretenus ou développés.

Il faut alors étudier toutes les limites possibles sur les écrits : actes notariés, documents hypothécaires, plans cadastraux mais également les usages locaux.

I) Recherche des titres de propriétés

1) Description d'un titre de propriété

Un acte de vente, après signatures des parties devant le notaire et après publication à la conservation des hypothèques, devient le titre de propriété. L'acquéreur du bien devra le conserver précieusement car il constitue la preuve de sa propriété.

On note que l'acte de vente doit comporter plusieurs mentions dont :

- l'origine du bien (nom du précédent propriétaire, dates, acte notarié, etc.)
- l'état civil du futur acquéreur et du vendeur
- l'adresse du bien
- le montant des honoraires dus au professionnel mandaté chargé de la vente
- le prix de la vente et ses modalités de paiement (mention s'il y a prêt immobilier ou pas)
- le descriptif détaillé du bien, ses équipements et annexes
- les hypothèques, charges et servitudes privées

Les deux derniers points nous intéressent particulièrement car ils permettent d'avoir une description du bien et donc de faciliter la détermination de la limite de propriété.

2) Analyse d'un titre

Le titre de propriété est la première des présomptions à analyser.

Selon la jurisprudence de la Cour d'Appel de Poitiers du 28 août 1986 Chaillou/Zabe « Le géomètre-expert doit procéder à un examen particulièrement minutieux des titres de propriété avant d'établir un bornage. » Cette étape est donc indispensable avant de penser à la fixation de la limite de propriété.

Les titres de propriétés revêtent tous les actes juridiques établissant la propriété tels que les actes de mutation actes d'acquisition ou actes de donation.

Malgré cela, pour être retenu dans l'analyse des lieux par le géomètre, les titres doivent comporter des indications suffisamment précises pour rétablir une limite antérieurement définie. Dans le cas contraire, le géomètre devra se reporter à l'état des lieux du terrain.

La désignation des limites de propriétés en bordure de falaises ou coteaux présentent souvent quelques particularités auxquelles nous allons nous intéresser.

Ces désignations sont parfois précises, parfois sommaires.

La présence d'éléments sur le terrain peut ne pas figurer dans le titre c'est pourquoi le géomètre-expert, en l'absence de titres exploitables, devra tenir compte de la nature du terrain, comme dit précédemment, dans le but d'établir le bornage.

II) Analyse des lieux et de la possession

Dans le cas de superpositions naturelles, nous nous intéressons forcément aux limites naturelles. Or « toutes les limites naturelles s'imposent par leur présence et leur pérennité sauf titre contraire ou prescription. Ces limites naturelles, une fois bien précisées, concourent à déterminer celles qui ne le sont pas. » selon le livre de bornage de l'OGE.

Ainsi, les limites de possession comme les alignements d'arbres, fossé, traces de murs anciens en pied de falaise constituent des témoignages d'une délimitation de fait admise paisiblement par les propriétaires. Cet état de fait devient une présomption sérieuse, comme « une sorte de délimitation tacite qui a une force probante supérieure à celle du cadastre ».

Ainsi, on peut d'ores et déjà affirmer que « les signes de possession et la situation des lieux priment sur le titre non suffisamment exploitable et le cadastre ».

Malheureusement, dans des cas rares, il arrive qu'il n'y ait pas de traces de possession. Le géomètre-expert devra dans ces conditions étudier d'autres documents comme des plans de division, de lotissement, etc. mais également les us et coutumes.

Par exemple, pour le cas de Dignes-Les-Bains, un plan avait été établi par l'Office National des Forêts, le géomètre-expert en avait donc tenu compte en plus des signes de possessions. On peut voir que le géomètre-expert a dessiné sur ce plan lors de recherche d'anciennes bornes.

En dernier ressort, il s'appuiera sur le cadastre pour fixer une limite de propriété.

III) Le cadastre

1) Le rôle du cadastre pour la détermination de la limite

La finalité du cadastre est pour l'essentiel fiscale. Ce dernier représente la propriété apparente de manière graphique et ne peut assurer la définition des limites réelles définissant la propriété.

Ainsi, les tribunaux reconnaissent une valeur de « simple présomption » au cadastre selon l'arrêt de la Cour d'Appel de Rouen, 1^e chambre civile, du 6 janvier 1987.

Il faut également se méfier des méthodes d'application du cadastre sans autre analyse technique ou juridique. En effet, les références cadastrales sont insuffisantes à définir la position réelle des limites.

2) La représentation de la limite entre superpositions naturelles par le cadastre

La représentation du cadastre à proximité de falaises est souvent inexacte. La limite de propriété est souvent disposée au milieu de la falaise, mais cela n'a pas beaucoup d'importance car le géomètre se fierait au terrain.

On comprend donc que la procédure de bornage est la première étape pour régler les problèmes de superpositions naturelles de propriété. Cette procédure type constitue un état des lieux du milieu naturel et prépare donc le travail pour établir la limite de propriété. Cependant, elle ne permet que de préparer à la garantie de la limite, on verra qu'il faudra pousser le raisonnement plus loin pour apporter en plus la garantie de la gestion du milieu naturel.

ANNEXE 2 : EXEMPLE DE CONVENTION D'INDIVISION

Source : <http://www.leparticulier.fr/>

On rappelle que la convention d'indivision a pour but d'instituer un fonctionnement sur mesure pour la gestion des biens indivis et d'en fixer par écrit toutes les modalités. L'exemple de convention qui suit est une convention entre héritiers. La rédaction d'une convention pour la gestion d'une falaise serait similaire.

Préambule

(Le préambule est une sorte de déclaration d'intention. En précisant la volonté des signataires, il permet de prévenir les conflits).

M. Bertrand Dumas est décédé le 13 août 2012 laissant pour seuls héritiers, chacun pour un quart, ses quatre enfants (Mme Dominique Dubois, MM. Paul, Henri et Mathieu Dumas), issus de son union avec Mme Martine Langlois, prédécédée.

Les quatre héritiers ont accepté la succession de leur père. M. Bertrand Dumas avait, par acte notarié en date du 20 janvier 2012, nommé M. François Lapierre mandataire à titre posthume en application des articles 812 et suivants du code civil. M. François Lapierre a accepté, par acte notarié en date du 10 février 2012, la gestion de l'entreprise du défunt. Par cette convention, les quatre héritiers ont convenu de laisser dans l'indivision l'ensemble des biens du défunt et de conclure, en application de l'article 1873-1 du code civil, une convention relative à l'exercice des droits indivis en pleine propriété des biens ayant appartenu à M. Bertrand Dumas. Les quatre héritiers précisent qu'ils maintiennent l'indivision afin de se réserver une période de réflexion avant la répartition des biens. La présente convention est soumise aux dispositions des articles 1873-1 à 1873-16 du code civil. Pour tous les aspects non expressément prévus dans la convention, il conviendra d'appliquer les dispositions du titre IX bis et les articles 815 à 815-17 du code civil.

Article 1

La présente convention d'indivision est conclue pour une durée de cinq ans à compter de la date du présent acte. Elle se renouvellera par tacite reconduction pour une durée similaire qui commencera à courir à compter de l'expiration de la durée originaire stipulée ci-dessus.

Chaque indivisaire a la faculté de s'opposer au renouvellement de la convention d'indivision.

Il doit pour cela notifier sa volonté de mettre fin à la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au gérant trois mois avant l'arrivée du terme. À défaut de renouvellement, l'indivision sera soumise, à l'expiration de la durée stipulée ci-dessus, aux articles 815 et suivants du code civil. Par conséquent, le partage pourra alors être demandé en application de l'article 815, alinéa 1er, dudit code. Le renouvellement par tacite reconduction se réalisera au terme de chaque durée, sauf si l'un des indivisaires a manifesté par courrier recommandé son refus.

Article 2

La convention d'indivision porte sur l'ensemble des biens du défunt tels qu'ils figurent dans l'inventaire effectué le 1er septembre 2012 par Maître Pascal Roland, notaire à Paris, et annexé à la présente convention.

Article 3

MM. Paul, Henri et Mathieu Dumas choisissent Mme Dominique Dubois comme gérante de l'indivision. La gérance s'exercera sur tous les biens indivis à l'exception de l'entreprise du défunt qui est administrée par M. François Lapierre, mandataire à titre posthume.

(Le mandataire posthume, désigné de son vivant par le défunt, est chargé d'administrer tout ou partie de la succession pendant une durée limitée).

À la fin du mandat à titre posthume, Mme Dominique Dubois assurera aussi la gestion de l'entreprise. Mme Dominique Dubois accepte de ne pas recevoir de rémunération pour l'exercice de ses fonctions. Toutefois,

Mme Dominique Dubois sera remboursée des frais engagés pour le compte de l'indivision sur présentation de justificatifs.

Mme Dominique Dubois pourra démissionner sans avoir à justifier sa décision, à la condition de notifier celle-ci à chaque indivisaire, par lettre recommandée. La démission n'est recevable que si elle est accompagnée de la convocation de tous les indivisaires à une réunion devant se tenir dans les trois mois, dans le but d'approuver la gestion du gérant démissionnaire et de nommer un nouveau gérant. La démission ne prend effet qu'à l'issue de cette réunion.

Le gérant représente les indivisaires dans la mesure de ses pouvoirs, soit pour les actes de la vie civile, soit en justice. Il administre l'indivision en y consacrant le temps et les soins nécessaires. Le gérant répond comme un mandataire des fautes qu'il commet dans sa gestion. Il pourra être révoqué par une décision majoritaire de la collectivité des indivisaires.

Article 4

Tant que la présente convention demeurera à durée déterminée, le partage ne pourra être provoqué avant le terme convenu, à moins que l'un des indivisaires ait de justes motifs de le demander. Si le partage est demandé, les autres indivisaires non demandeurs ont la faculté d'invoquer les articles 820 et 824 du code civil.

(Si un héritier veut sortir de l'indivision, les autres peuvent demander un sursis de deux ans au partage ou l'autorisation de rester en indivision tout en attribuant sa part à celui qui veut le partage).

Article 5

Si un indivisaire souhaite céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens, les autres indivisaires bénéficient des droits de préemption et de substitution prévus par les articles 815-14 à 815-16 du code civil.

Article 6

Si, pour quelque cause que ce soit, l'indivision se trouve dépourvue de gérant sans qu'il puisse être procédé à une nomination amiable, tout indivisaire peut, conformément à l'article 815-6, alinéa 3, du code civil, demander au président du tribunal de grande instance de désigner un administrateur, choisi parmi les indivisaires ou non.

Article 7

Chaque indivisaire conserve le droit de demander le partage de tout ou partie des biens indivis, sous réserve de l'application de l'article 4.

Chaque indivisaire conserve le droit de disposer, à titre onéreux ou gratuit, de tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens. En cas de cession à titre onéreux, il est tenu de respecter la procédure mise en place à l'article 5.

Chaque indivisaire peut, comme il est prévu à l'article 815-9 alinéa 1er du code civil, user et jouir des biens indivis conformément à leur destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec l'effet des actes passés au cours de l'indivision.

Chaque indivisaire peut exiger la communication de tous les documents relatifs à la gestion des biens indivis, une fois par an. Les actes ne relevant pas de la compétence du gérant sont décidés à l'unanimité des indivisaires.

Article 8

En cas de décès de M. Paul Dumas, son fils, Benoît Dumas, pourra se faire attribuer la quote-part de son père dans les biens indivis. Cette faculté ne pourra être exercée que par M. Benoît Dumas à l'exclusion des autres héritiers de M. Paul Dumas. Si M. Benoît Dumas refuse cette attribution, les indivisaires survivants pourront acquérir la quote-part de M. Paul Dumas.

(En cas de décès d'un indivisaire, ses héritiers doivent tous recevoir la part du défunt. Mais il est possible de prévoir que qu'elle sera attribuée à un seul héritier désigné).

En cas de décès de tout indivisaire autre que M. Paul Dumas, la quote-part du défunt sera attribuée à ses héritiers ou légataires et la présente convention sera réputée conclue pour une durée indéterminée à compter de l'ouverture de la succession.

Fait à Paris, le 10 novembre 2012, en cinq exemplaires originaux.
Signatures

ANNEXE 3 : EXEMPLE DE CONTRAT / CONVENTION D'UNE SCI

Source : <http://www.comprendrechoisir.com/>

Entre les soussignés :

M[**titre, nom et prénom**], né(e) le [date] et demeurant à [adresse]

M[**titre, nom et prénom**], né(e) le [date] et demeurant à [adresse]

M[**titre, nom et prénom**], né(e) le [date] et demeurant à [adresse]

[Continuer ou non selon le nombre des associés]

sont établis les statuts de la société civile immobilière les unissant, ainsi qu'il suit :

Article 1 – Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par le titre 1er de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, et tous textes qui viendraient à les modifier ou les compléter et par les présents statuts.

Article 2 – Objet social

La société a pour objet : la construction, l'acquisition, la location et la gestion de tout bien immobilier appartenant à la société ou amené à lui appartenir, ainsi que toutes opérations mobilières, immobilières ou financières de caractère purement civil se rattachant directement ou indirectement à cet objet.

Article 3 – Dénomination

La société prend la dénomination de : [nom de la société]

Article 4 – Durée

La durée de la société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés, sauf en cas de prorogation ou dissolution anticipée.

Un an minimum avant la date d'expiration de la société, les associés doivent décider en assemblée générale, dans les conditions prévues pour la modification des statuts, si la société doit être prorogée. À défaut, tout associé peut demander au président du Tribunal de grande instance statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la décision ci-dessus prévue.

Article 5 – Siège social

Le siège de la société est fixé à l'adresse suivante : [adresse]

Le siège social pourra être transféré en tout lieu sur décision extraordinaire des associés.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social de la société.

Article 6 – Apports

Les apports faits à la société sont les suivants :

- M[**titre, nom et prénom**]/ Société [**société**], apporte en numéraire la somme de [x] € ;
- M[**titre, nom et prénom**]/ Société [**société**], apporte en numéraire la somme de [x]€ ;
- M[**titre, nom et prénom**]/ Société [**société**], apporte en numéraire la somme de [x]€ ;

Ces sommes sont consignées auprès de la banque [**nom de la banque**], sur un compte ouvert au nom de la société déclarée en cours de formation.

- M[**titre, nom et prénom**]/ Société [**société**], apporte en nature le bien immobilier suivant : [**bien immobilier**], évalué à la somme de [x]€ ;
- M[**titre, nom et prénom**]/ Société [**société**], apporte en nature le bien immobilier suivant : [**bien immobilier**], évalué à la somme de [x] € ;
- M[**titre, nom et prénom**]/ Société [**société**], apporte en nature le bien immobilier suivant : [**bien immobilier**], évalué à la somme de [x] €.

Les apports en nature feront l'objet d'un acte notarié.

Article 7 – Capital social

Le capital social de la société est fixé à la somme de [x] €, correspondant aux montants des apports des associés.

Ce capital est divisé en [x] parts sociales de [x] € chacune, numérotées de 1 à [n°] et réparties comme suit :

- M[**titre, nom et prénom**]/ Société [**société**] : parts numérotées de 1 à [n°], soit [x] parts,
- M[**titre, nom et prénom**]/ Société [**société**] : parts numérotées de 1 à [n°], soit [x] parts,
- M[**titre, nom et prénom**]/ Société [**société**] : parts numérotées de 1 à [n°], soit [x] parts,

Les parts de chaque associé résultent uniquement des présents statuts, des actes modifiant le capital social ou des cessions éventuelles régulièrement passés. Elles ne peuvent pas être représentées par des titres négociables.

Article 8 – Modification de capital

Le capital social peut faire l'objet de modification dans les conditions suivantes :

- Il peut être augmenté ou diminué suite à décision collective extraordinaire des associés selon les modalités prévues dans les présents statuts.
- En cas de création de parts, les futurs titulaires de ces parts, s'ils ne sont pas déjà associés, doivent faire l'objet d'un agrément des associés dans les conditions prévues dans les présents statuts en cas de cession de parts.

Article 9 – Droits et obligations

Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social, dans la répartition des bénéfices et dans le boni de liquidation, proportionnellement au nombre de parts émises. L'éventuelle contribution aux pertes ou au mali de liquidation est supportée dans les mêmes conditions. Chaque part sociale donne également le droit d'être présent ou représenté aux assemblées générales, de participer aux décisions collectives des associés, et de voter au prorata des parts détenues.

Les droits et obligations attachés à chaque part sociale la suivent en quelque main qu'elle passe, que ce soit par cession ou transmission.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts, à leurs modifications ultérieures et aux décisions collectives des associés ou de la société régulièrement prises.

Article 10 – Responsabilité des associés

Les associés sont indéfiniment tenus au passif de la société, à proportion de leur part dans le capital social. Les créanciers ne peuvent toutefois poursuivre le paiement des dettes sociales qu'après mise en demeure à la société restée infructueuse, et ce conformément aux prescriptions légales et réglementaires applicables en la matière.

Article 11 – Indivisibilité des parts

Chaque part sociale est indivisible à l'égard de la société.

En cas de propriétaires indivis, ces derniers doivent se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire désigné parmi les associés. À défaut d'accord sur l'identité du mandataire, la désignation se fait par décision de justice, à la demande de tout intéressé.

En cas de démembrement de propriété des parts sociales, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, excepté pour l'affectation et la répartition des résultats où il appartient à l'usufruitier. Tout acte entre les propriétaires précisant le contraire n'est pas opposable à la société.

Les héritiers et ayants droit ou créanciers d'un associé ne peuvent en aucun cas requérir l'apposition de scellés sur les biens ou droits de la société, ni demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer d'aucune manière dans la gestion de la société. Pour les héritiers, il convient de se reporter à l'article 13 des présents statuts.

Article 12 – Cession de parts

La cession n'est opposable à la société qu'après lui avoir été signifiée par acte extrajudiciaire ou acceptée par elle dans un acte authentique. Elle n'est opposable aux tiers qu'après publication conformément aux prescriptions réglementaires et légales applicables en la matière.

La cession de parts entre ascendants et descendants ou entre conjoints peut intervenir librement. Toute autre cession nécessite l'agrément du cessionnaire proposé, par les associés se prononçant :

au choix :

- à la majorité.
- à la majorité des deux tiers au moins.
- à la majorité des trois quarts au moins.
- à l'unanimité du capital social.

Pour obtenir cet agrément, l'associé cédant doit faire parvenir cette demande à la société et aux autres associés par lettre recommandée avec accusé de réception en précisant le nombre de parts à céder, l'identité du cessionnaire, sa nationalité, sa profession et son domicile, ou, s'agissant d'une société, son numéro Siren, l'adresse de son siège social, le nom de son représentant et son activité exercée à titre principal.

Dans le mois suivant la réception, la société demande aux associés de se prononcer sur l'agrément demandé. Cette décision est notifiée au cédant dans un délai d'un mois dans les mêmes conditions.

En cas d'agrément, la cession est enregistrée et les statuts modifiés en assemblée générale.

En cas de refus d'agrément, les associés peuvent se porter acquéreurs. En cas de pluralité d'associés acquéreurs potentiels, ils sont acquéreurs proportionnellement aux parts qu'ils détenaient antérieurement dans le capital social.

Si aucun associé ne se porte acquéreur ou si les offres des associés portent sur un nombre de parts inférieur à celui cédé, la société peut faire acquérir tout ou partie des parts par un tiers agréé par les associés dans les conditions prévues précédemment, ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation.

Le prix proposé est notifié au cédant par lettre recommandée avec accusé de réception. À défaut d'accord sur ce prix, il est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil. L'associé-cédant peut décider de conserver ses parts et le cessionnaire proposé de retirer son offre, si le prix fixé ne leur convient pas.

À défaut d'offre de rachat dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications de demande d'agrément, l'agrément à la cession est réputé acquis sauf aux autres associés de décider, dans le même délai, par décision collective extraordinaire, la dissolution anticipée de la société. Cette décision est notifiée dans les huit jours au cédant, par lettre recommandée avec accusé de réception. À la demande de la société, ce délai de six mois peut être prorogé une seule fois de trois mois au maximum. Dans le cas d'une décision de dissolution, le cédant peut rendre caduque cette décision, en faisant connaître à chacun de ses

associés et à la société, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée dans le délai d'un mois, qu'il renonce à la cession.

Les dispositions précédentes s'appliquent à tous les cas de cession de parts entre vifs intervenant à titre onéreux ou gratuit, et aux apports en société, alors même que la cession aurait lieu par voie d'adjudication publique sur décision de justice.

Article 13 – Transmission de parts

Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de succession au profit des héritiers en ligne directe de l'associé décédé et éventuellement de son conjoint survivant, lesquels ne seront par conséquent pas tenus à l'agrément. Ils doivent justifier à la société de leur état civil, de leur qualité et de la propriété des parts sociales du défunt par la production d'un certificat de propriété ou de tout autre justificatif.

Les autres héritiers doivent présenter toutes indications et justifications utiles sur leur état civil et leurs qualités, et solliciter l'agrément des associés de la manière prévue à l'article 12 des présents statuts.

À défaut d'agrément et conformément à l'article 1870-1 du Code civil, les intéressés sont créanciers de la société et ne peuvent prétendre qu'à la valeur des droits sociaux ou de leur part dans ces droits, déterminée dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code civil.

Article 14 – Perte de qualité d'associé

En cas de faillite personnelle, liquidation ou règlement judiciaire d'un des associés, il est procédé au remboursement des droits sociaux de celui-ci. Il perd la qualité d'associé.

La valeur des droits sociaux sera à déterminer conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Article 15 – Droit de retrait

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après décision collective extraordinaire prise dans les conditions citées dans l'article 17 des présentes. Le retrait peut être autorisé pour justes motifs par décision du président du Tribunal de grande instance territorialement compétent.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts sociales au jour du retrait. La valeur des parts est déterminée par accord entre les associés ou, à défaut, à dire d'expert en application des dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Les frais et honoraires d'expertise sont pris en charge par le retrayant.

Article 16 – Assemblée générale

Tous les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Chaque associé de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts sans limitation. Tout associé peut se faire représenter par un autre associé en lui donnant mandat.

L'assemblée est présidée par le gérant, à défaut par l'associé qui représente le plus grand nombre de parts sociales et accepte ces fonctions. Si deux associés peuvent revendiquer cette présidence, elle est assurée par le plus âgé.

Les délibérations prises par l'assemblée conformément aux statuts obligent chacun des associés même absents. Elles sont constatées par un procès-verbal indiquant la date, le lieu, le nom et prénom et la qualité du président, les noms et prénoms des associés présents ou représentés, et le nombre de parts détenues par chacun d'eux, ainsi qu'un résumé de vote. Le procès-verbal est signé par le président de séance.

Article 17 – Décisions

1. Décisions ordinaires

Les décisions ordinaires de l'assemblée générale sont des décisions de gestion courante. Elles concernent les questions qui n'emportent pas modification des présents statuts.

Toutefois, la révocation du gérant entre dans le cadre des décisions ordinaires.

Ces décisions sont valablement prises à la majorité, donc par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

2. Décisions extraordinaires

Les décisions extraordinaires ont pour objet la modification des statuts dans toutes leurs dispositions, sauf pour la révocation du gérant.

Ces décisions extraordinaires sont votées en assemblée générale :

au choix :

- à la majorité.
- à la majorité des deux tiers au moins.
- à la majorité des trois quarts au moins.
- à l'unanimité du capital social.

Toutefois, toute décision emportant changement de la nationalité de la société ou encore augmentation de la responsabilité des associés à l'égard des tiers, doit être prise à l'unanimité.

Article 18 – Nomination du gérant et durée de la gérance

La société est administrée, en sa qualité de gérant, par M[**titre, nom et prénom**]/ Société [**société**]

- né(e) le [date]

- [profession]
- demeurant à [adresse]

présent et acceptant.

Le gérant est nommé par décision ordinaire des associés, pour une durée illimitée.

Les fonctions du gérant cessent par le décès, l'interdiction, la faillite, la révocation ou la démission.

Le gérant peut démissionner à la clôture d'un exercice après un préavis de six mois minimum, envoyé à chaque associé en lettre recommandée avec accusé de réception. Ce délai peut être réduit, et même supprimé, par décision ordinaire des associés.

Le gérant est révocable par décision ordinaire des associés. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts. Le gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

Le gérant-associé démissionnaire ou révoqué conserve la qualité d'associé avec tous les droits et obligations qui y sont attachés.

La nomination ou la cessation des fonctions de gérant sont publiées conformément aux prescriptions légales et réglementaires. Le décès ou la cessation des fonctions n'entraîne pas la dissolution de la société.

Article 19 – Pouvoirs

Le gérant est investi, sous réserve des décisions relevant des associés, des pouvoirs les plus étendus pour veiller à la bonne gestion de la société et permettre tout acte relatif à son objet social. Dans les rapports avec les tiers, il engage la société par les actes entrant dans cet objet social.

Le gérant est responsable individuellement des infractions aux lois et règlements, de la violation des statuts, et des fautes commises dans sa gestion.

Article 20 – Exercice social

L'exercice social commence au 1er janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice social comprend la période courue entre le jour de l'immatriculation de la société et le 31 décembre.

Article 21 – Comptes de la société

À la clôture de chaque exercice, le gérant établit les documents suivants :

- l'inventaire précisant l'actif et le passif de la société ;
- le compte d'exploitation générale ;
- le compte de profits et pertes ;

- le bilan de la société.

Les associés sont convoqués en assemblée générale dans les six mois de la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes de l'exercice écoulé et l'affectation des résultats.

À cette occasion, le gérant rend compte de sa gestion aux associés.

Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé, comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Article 22 – Résultat, affectation et répartition

Les bénéfices nets sont constitués par la différence entre recettes et dépenses d'exploitation de la période de référence, à savoir : frais généraux, charges sociales, amortissements et provisions.

Le bénéfice net est distribué aux associés après diminution des pertes antérieures et augmentation des reports bénéficiaires. Il est réparti sous forme de dividendes entre les associés proportionnellement au nombre de parts de chacun.

Avant toute distribution, les associés peuvent décider de prélever une certaine somme à porter en fonds de réserves ou à reporter, pour faire face à d'éventuelles dépenses exceptionnelles.

En cas de pertes, elles s'imputent en premier lieu sur les bénéfices non encore répartis, puis sur les réserves, puis sur le capital. Le solde, s'il y a lieu, est supporté par les associés proportionnellement à leurs parts sociales.

Article 23 – Information des associés

Tout associé peut obtenir communication au siège social des livres comptables et des documents sociaux.

Tout associé a également le droit de poser des questions sur la gestion. Le gérant doit répondre dans un délai d'un mois par écrit envoyé en lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse de l'associé demandeur.

Article 24 – Dissolution et liquidation

La société est en liquidation à compter de sa dissolution.

La dissolution produit ses effets à l'égard des tiers à la date de sa publication au registre du commerce et des sociétés. La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de la procédure et des comptes.

La liquidation est faite par un liquidateur parmi les associés, ou nommé par ordonnance du président du Tribunal de grande instance.

Le liquidateur représente la société : il a les pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, à l'amiable ou autrement, en bloc ou isolément, et acquitter le passif.

Le produit net de la liquidation, ou les pertes éventuelles à supporter, sont à partager entre les associés proportionnellement au nombre des parts.

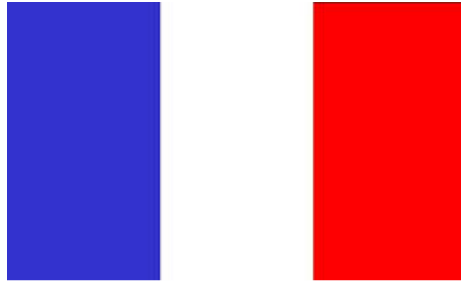
Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation ou, si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Article 25 – Dispositions diverses

- [dispositions particulières]
- [dispositions particulières]
- [dispositions particulières]

Fait à [lieu], le [date] en [x] exemplaires.

[Noms et signatures des associés]



L'identification et la gestion des superpositions naturelles de propriétés constituent de véritables enjeux en matière foncière. On trouve ces dernières dans les falaises calcaires en bordure de mer ou de cours d'eau, mais également pour les habitations troglodytes ou encore les cavités souterraines pour diverses exploitations.

En effet, ce type de propriété a fait l'objet de nombreuses études par la profession de géomètre-expert sans parvenir à trouver de solution homogène applicable à l'ensemble du territoire national. Des problèmes de responsabilité, notamment en cas d'éboulements ou d'écoulements des eaux, aboutissent à des contentieux, entre propriétaires privés et publics, auxquels les géomètres-experts doivent répondre en expertise judiciaire.

Ainsi, dans ce contexte, il apparaît nécessaire de trouver un mode de gestion optimal du phénomène. Cette solution passe par une réflexion juridique sur les propositions existantes sur le sujet ainsi que sur la définition de propositions novatrices. Le sujet pose la question de la définition de la propriété mais aussi la question de la gestion du milieu naturel.



The identification and the management of the natural overlappings of properties establish constitute real stakes in land subject. We find the latter in cliffs limestones in border of sea or stream, but also for cave dwellings or still subterranean cavities for diverse operations. Indeed, this type of property made the object of numerous studies by the profession of land surveyor-expert without succeeding in finding of homogeneous solution applicable to the whole national territory. Problems of responsibility, in particular in case of collapses or of flows of waters, end in issues, between private and public owners, which the land surveyors-experts have to answer in judicial expertise.

So, in this context, it seems necessary to find an optimal mode of management of the phenomenon. This solution will exist thanks to a legal think on the existing proposals on the subject as well as on the definition of innovative proposals.

The subject raises the question of the definition of the property but also the question of the management of the natural environment.