



Le statut des grottes¹

Vous envisagez d'acquérir un terrain qui donne sur l'entrée d'une grotte. Or, le terrain qui la surplombe est la propriété de quelqu'un d'autre. Vous nous demandez donc si la grotte relève du terrain qui la surplombe ou plutôt de celui qui jouxte.

On aurait pu imaginer que les grottes soient la propriété de ceux qui sont propriétaires du terrain par lequel on y accède. Ce n'est pas la règle qui prévaut. On applique la formule bien connue selon laquelle *la propriété du sol emporte la propriété du dessous*². Les lignes qui délimitent un fonds en surface fournissent une mesure verticale en profondeur qui découpe le volume du tréfonds³. Certains se plaisent à dire que la propriété descend ainsi jusqu'au centre de la terre. En réalité cela se limite à l'utilité (au moins sept à huit mètres de profondeur), le restant est du domaine public (si ce n'est de celui des *res communis*, ou même des *res nullius*).

Cependant, cette règle, qui est certaine, n'interdit pas le démembrement de la propriété du sol et de la grotte qui est en dessous. Ce démembrement peut d'abord résulter d'un acte ; comme un acte de vente : si le propriétaire du sol vend la grotte⁴, ou vend le terrain en se réservant la grotte. Mais il peut aussi bien découler de l'usucapion⁵. Encore faudra-t-il faire la preuve de l'acte ou du fait, le propriétaire du sol étant présumé propriétaire du sous-sol⁶.

Peut-être, dans votre cas, la grotte fait-elle partie du terrain que vous désirez acheter (il conviendrait de regarder l'acte par lequel il a été transmis à l'actuel propriétaire du terrain), peut-être a-t-elle été acquise par prescription. Si ce n'est pas le cas, rien ne vous interdit d'en prendre possession. Si cette possession est paisible, publique, non équivoque et continue, dans trente ans le bien sera vôtre.

¹ V. Aglaé, *RD imm.*, 1993. 313 ; Y. Gaudemet, *D.* 1978. Chron. 293 ; Paris, 25 sept. 1997, *D.* 1998. Somm. 343, obs. A. Robert ; *JCP N* 1998. 847, note Sizaire ; Paris, 25 sept. 1997 (vente dessous en se réservant dessus).

² Art. 552 C. civ. Le sous-sol doit être distingué de ses produits (droit minier).

³ Il résulte de cette règle qu'une cavité souterraine qui s'étendrait sous diverses propriétés aurait plusieurs propriétaires, chacun pour le tronçon sous-jacent à son terrain.

⁴ Paris, 25 sept. 1997.

⁵ Acquisition par le jeu de la prescription trentenaire. Civ., 12 juillet 2000 ; Cass., 3 février 1998.

⁶ Civ., 18 déc. 1967.