



DROIT DU SOUS-SOL

- ▶ L'article 552 du Code civil « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. » (Loi du 6 février 1804)
- ▶ Le propriétaire d'un terrain est propriétaire du fonds et du tréfonds, du sous-sol sous jacent à ce terrain jusqu'au centre de la terre. Les limites du terrain en surface déterminent celles du sous-sol et donc également des cavités qui peuvent s'y trouver.
- ▶ Le même article 552 encadre ce droit de propriété souterrain en précisant que le propriétaire du sol « 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 ».
- ▶ Au fil du temps le législateur pour des raisons d'intérêt général ou économiques (matières extractibles...) a encadré les activités humaines touchant au sous-sol.



DROIT DU SOUS-SOL

- ▶ Cas de propriétés « étagés » dans le sous-sol
- ▶ Dans certains cas rares, il peut exister une dissociation du droit de propriété du sol et du sous-sol : tunnel, carrière souterraine, gisement, maison troglodyte, grotte...
- ▶ Une partie du sous-sol peut en effet avoir été cédée par exemple pour réaliser une exploitation souterraine (ex des champignonnières) ou un ouvrage.
- ▶ Le cas des grottes: elles appartiennent (sauf exception) au propriétaire du sol sus-jacent qui peut donc interdire d'entrer dans son sous-sol au nom de son droit de propriété. Mais heureusement, pour les spéléologues, en général les propriétaires se désintéressent, voire ignorent l'existence de cavités qui s'ouvrent sur leurs terrains ou développent leurs galeries en dessous, et donc n'en interdisent pas l'accès.



DROIT DU SOUS-SOL

- ▶ L'article L 321-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose :
- ▶ « Les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice, matériel et certain causé par l'expropriation. »
- ▶ Le tréfonds est défini par le dictionnaire Larousse comme le sous-sol minéralisé d'un fonds terrien.
- ▶ Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, peut faire l'objet d'une expropriation portant uniquement sur le sous-sol de l'immeuble bâti, ce à des profondeurs de moins dix mètres ou plus dans le cadre de la réalisation de voies ferrées souterraines ou autres aménagements. Indemnité très sommaire, franc symbolique dans de nombreux cas



DROIT DU SOUS-SOL

- ▶ La jurisprudence a commencé à compter des années 1990 à dégager une position dominante quant à la valeur du tréfonds et a été consacrée par la Cour de cassation dans un arrêt en date du 22 mars 1995 (N° 94-70040) qui considère que la valeur du tréfonds doit être déterminée par rapport « *à la réduction ou à la suppression des possibilités d'utilisation de ce tréfonds.* ».
- ▶ Cette notion de possibilité doit s'entendre en l'espèce à deux niveaux cumulatifs, technique et économique.
- ▶ Indemnisation fonction de la profondeur avec des coefficients correcteurs en relation avec la qualité du sol, la présence d'eau ou la forme du terrain, avec des valeurs de 100% du prix du sol jusqu'à 3,5m de profondeur, 30% de 3,5 à 6,5m et pourcentage de 90/profondeur au-delà de 6,5m (rue de l'Arcade à Paris).