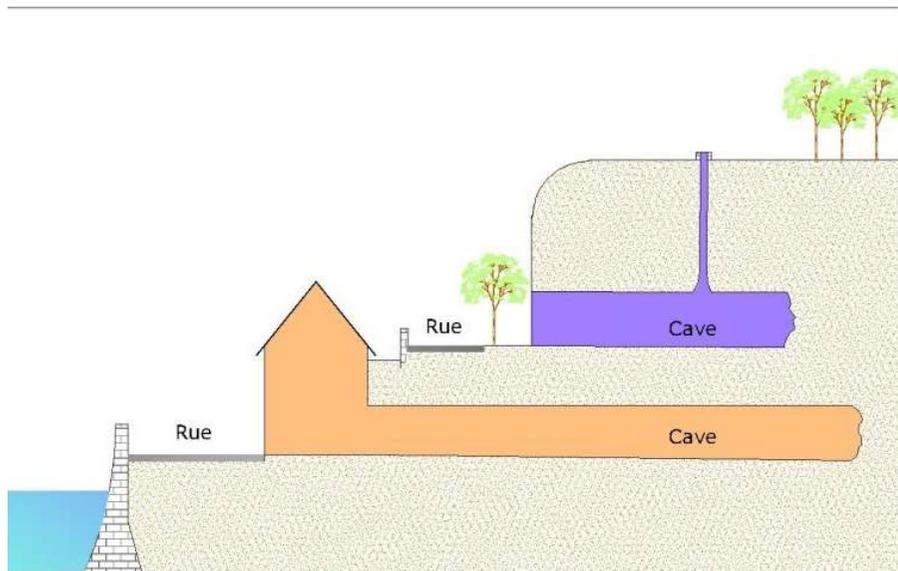




# Le Géomètre - Expert au cœur des falaises

*Par M. William BRANLY, Géomètre-Expert  
Expert de justice près la cour d'Appel d'Angers*

SELARL BRANLY&ASSOCIE



**FALAISES,  
CAVITES SOUTERRAINES,  
HABITATIONS TROGLODYTIQUES :  
QUI EST REELLEMENT PROPRIETAIRE ?**

## **LA PROPRIETE EN FRANCE**

Quelle est la valeur juridique de l'acte notarié  
au regard de la garantie foncière?

---

## Le Géomètre-Expert au cœur des falaises

---

Contrairement à une idée reçue, l'acte de propriété ne constitue pas une présomption irréfragable de propriété mais seulement l'existence d'un transfert de droits.

Si seul le titre prévalait, il faudrait prouver que le prétendu propriétaire puisse être en mesure de démontrer que son précédent propriétaire bénéficiait lui-même d'un titre translatif, et de remonter ainsi à l'infini : la preuve diabolique.

Or le droit français permet d'autres modes de preuve, l'action en revendication par prescription acquisitive par exemple.

Si la liberté de preuve est vue positivement, elle n'engendre pas moins une certaine insécurité juridique de son droit de propriété.

---

## Le Géomètre-Expert au cœur des falaises

---

Le Notaire est un officier public **qui apporte la preuve** de la transaction en garantissant :

- **Les personnes signataires,**
- **Le prix,**
- **La publicité foncière**

C'est un entremetteur.

Comment est rédigée la désignation d'un acte notarié ? Par la reprise de l'acte précédent et les dires des parties.

Il apporte ainsi **la sécurité juridique du contrat** mais pas du bien !

Cela est précisé dans tous les actes par une clause intitulé « **Charges et conditions** »

En effet, il ne garantit pas le bien immobilier du point de vue foncier.

Seul le Géomètre-Expert, par délégation de l'Etat, apporte cette garantie.

# LE CADASTRE

---

## Le Géomètre-Expert au cœur des falaises

---

L'acte notarié, dans sa désignation, s'appuie avant tout sur les références cadastrales.

### **Quelle est la valeur du cadastre?**

Réponse de l'Etat : Le cadastre, document principalement fiscal, ne confère pas un droit de propriété et les énonciations qu'il procure aux usagers constituent de simples renseignements qui leur appartiennent de vérifier s'ils souhaitent en faire un élément essentiel dans leur transaction.

Devant le juge, dans la hiérarchie des preuves, le plan cadastral est le dernier recours.

# LE GEOMETRE-EXPERT

---

## Le Géomètre-Expert au cœur des falaises

---

L'Ordre des Géomètres-Experts a été créé par la loi du 7 mai 1946.

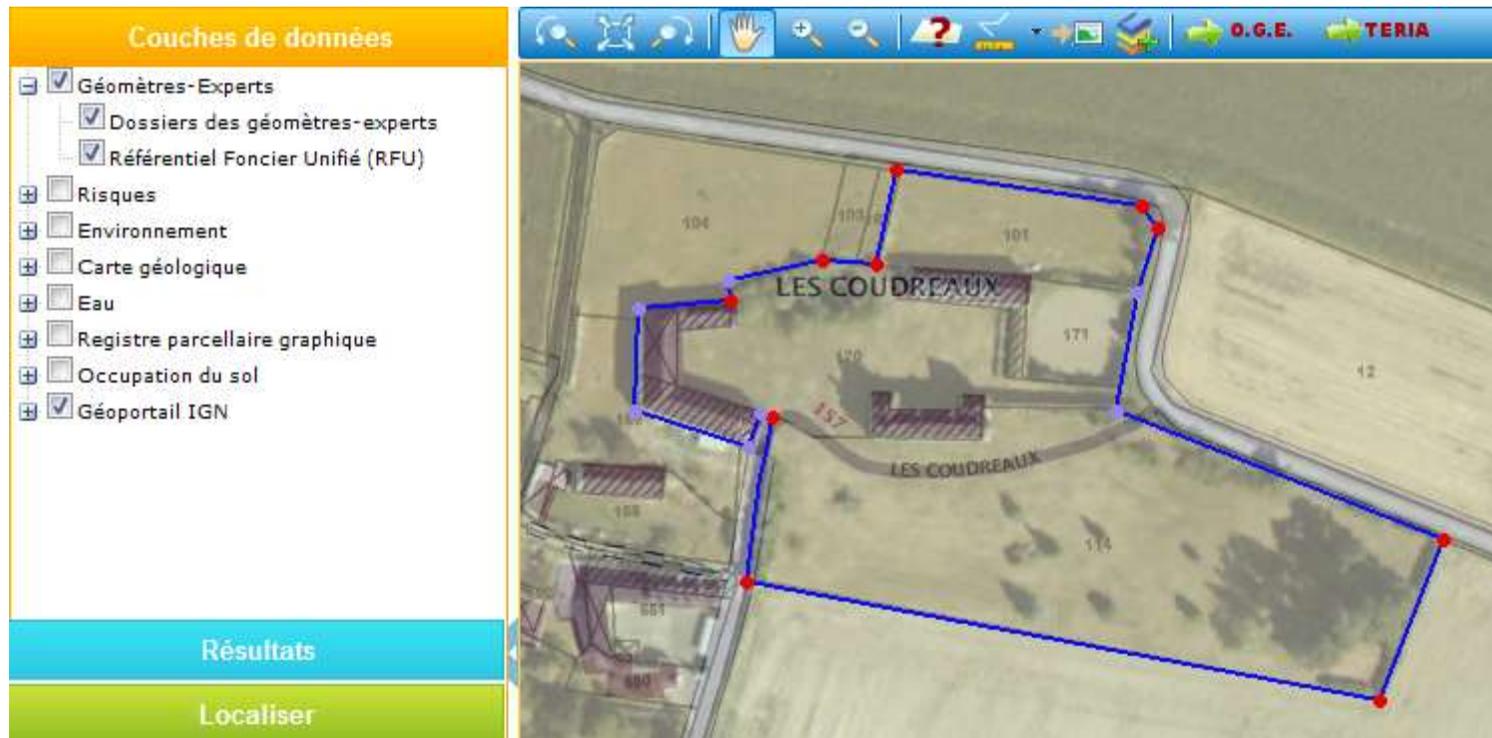
**Seul le Géomètre-Expert est compétent et a le monopole pour garantir la désignation du bien dans l'acte notarié.**

Au travers des divisions de parcelles et des bornages périmétriques des propriétés, le Géomètre-Expert apporte cette garantie foncière.

Cela se traduit : - soit par un document d'arpentage (division de parcelles),  
- soit par un procès-verbal de bornage ou de reconnaissance.

Aussi, depuis 2010, une base de données appelée « **Géofoncier** » a été créée afin de recenser l'ensemble des bornages effectués en France.

# Le Géomètre-Expert au cœur des falaises



## Un portail Grand Public

*Accessible à tous, visualisation de l'ensemble des bornages avec le sommet des limites, précision métrique.*

## Un portail Professionnel

Accès limité aux géomètres-experts, informations plus complètes, précision centimétrique.

**Dans ce contexte,  
quid des falaises,  
des cavités souterraines,  
des habitations troglodytiques?**

# **Le principe général de la propriété du tréfonds**

---

## Le Géomètre-Expert au cœur des falaises

---

Dans ce contexte, la propriété des biens en tréfonds est encore plus incertaine.

**Principe : L'article 552 du code civil** précise que « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous ... » sauf prescription acquisitive ou titre de propriété contraire (jurisprudence).

**Pour prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire (Art 2261 du Code civil).**

---

## Le Géomètre-Expert au cœur des falaises

---

Constat : La plupart des actes de propriété ont une **désignation** de la propriété des falaises, des cavités souterraines, des habitations troglodytiques **succinctes**, issues des actes précédents. Ainsi, dans de nombreux cas, on ignore le véritable propriétaire. En toute bonne foi, des occupants de cavités souterraines font des travaux en étant persuadés d'être propriétaires.

### DESIGNATION

Commune

Département

Un ensemble de caves troglodytes avec cour, jardin et terrain sis au 29, rue de la Tour, cadastré, à savoir:

•Commune :

Section D, lieudit « les caves »

- n° 107 pour ..... 2a 93ca

- n° 286 pour ..... 3a 77ca

- n° 354 pour ..... 0a 51ca

Ensemble..... 7a 21ca



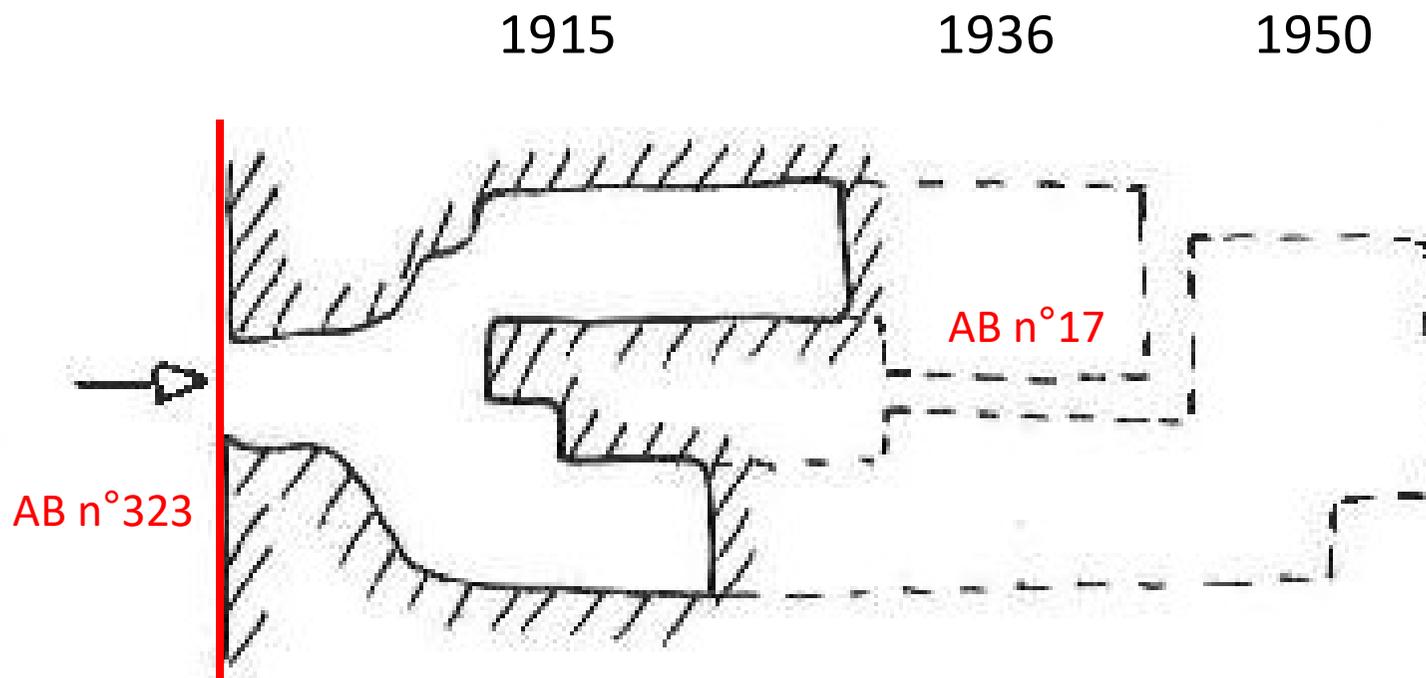
---

## Le Géomètre-Expert au cœur des falaises

---

**Différents cas lorsque la cavité souterraine s'avance sous la propriété d'autrui.**

1<sup>er</sup> CAS : Evolution de la désignation de la cavité dans l'acte dans le temps

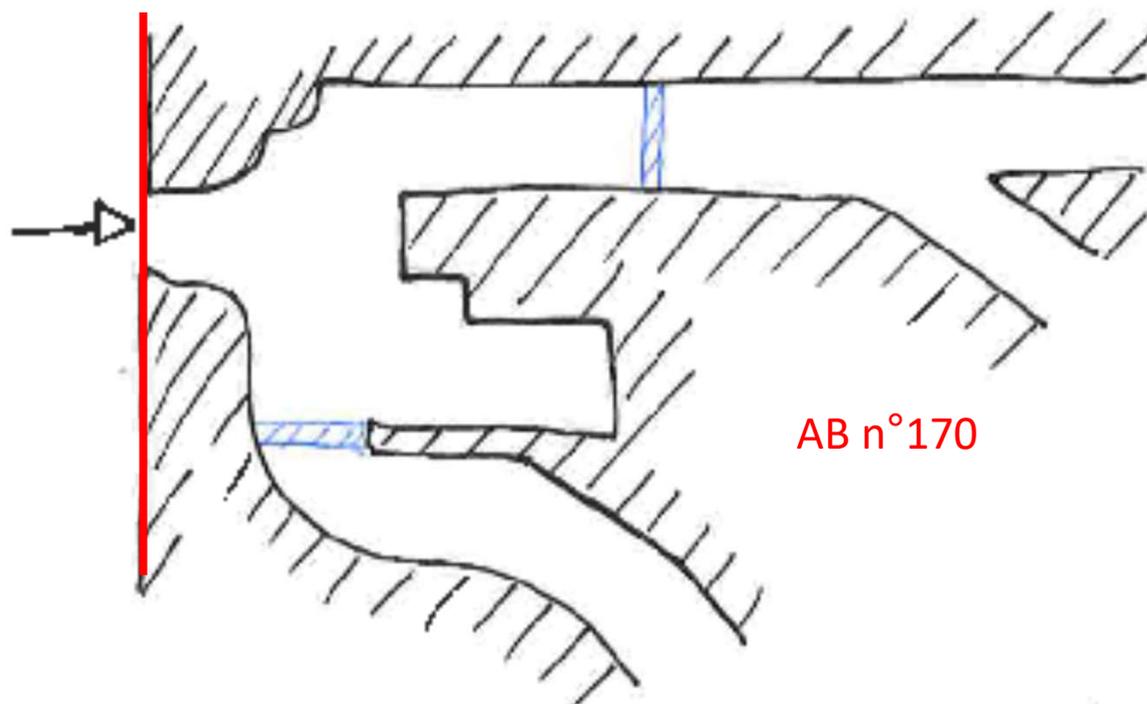


---

## Le Géomètre-Expert au cœur des falaises

---

2<sup>ème</sup> CAS : Cavité murée se prolongeant au-delà.

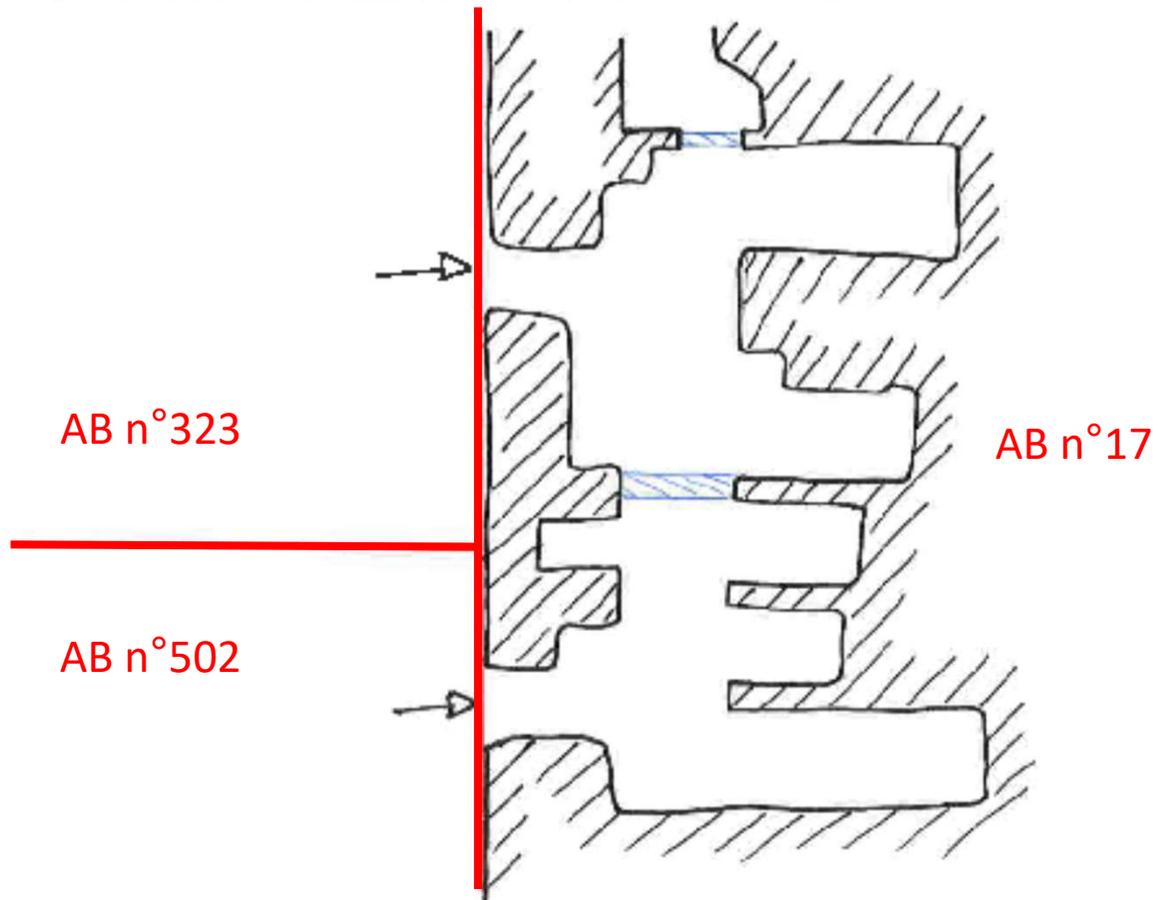


---

# Le Géomètre-Expert au cœur des falaises

---

3<sup>ème</sup> CAS : Multiplicité d'entrées



# Quid des cavités souterraines sous le Domaine Publicque?

---

## Le Géomètre-Expert au cœur des falaises

---

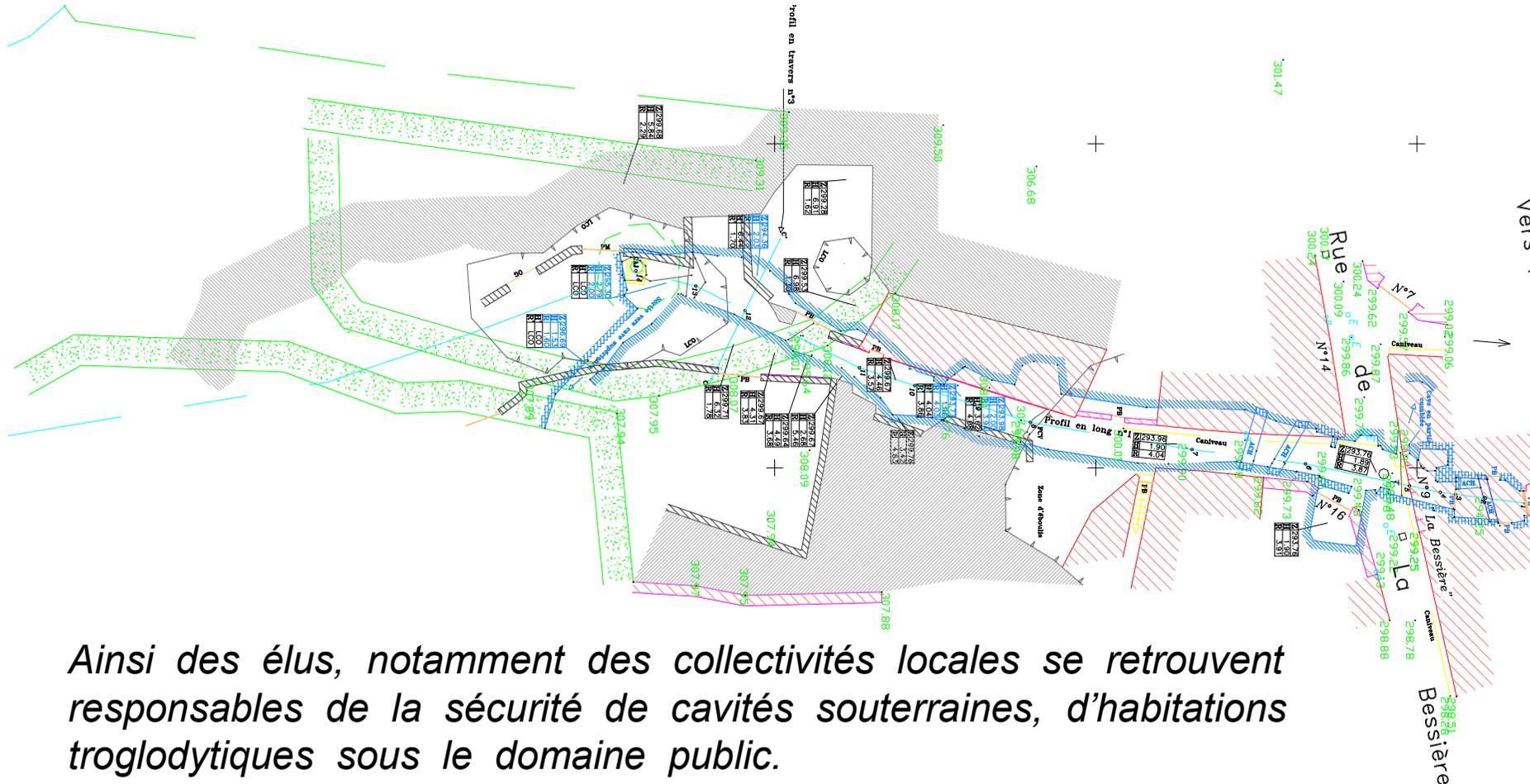


Attention aux cavités souterraines sous le  
Domaine Public :

*De nombreuses cavités souterraines se  
situent sous le Domaine Public ou sont  
traversées par celui-ci.*

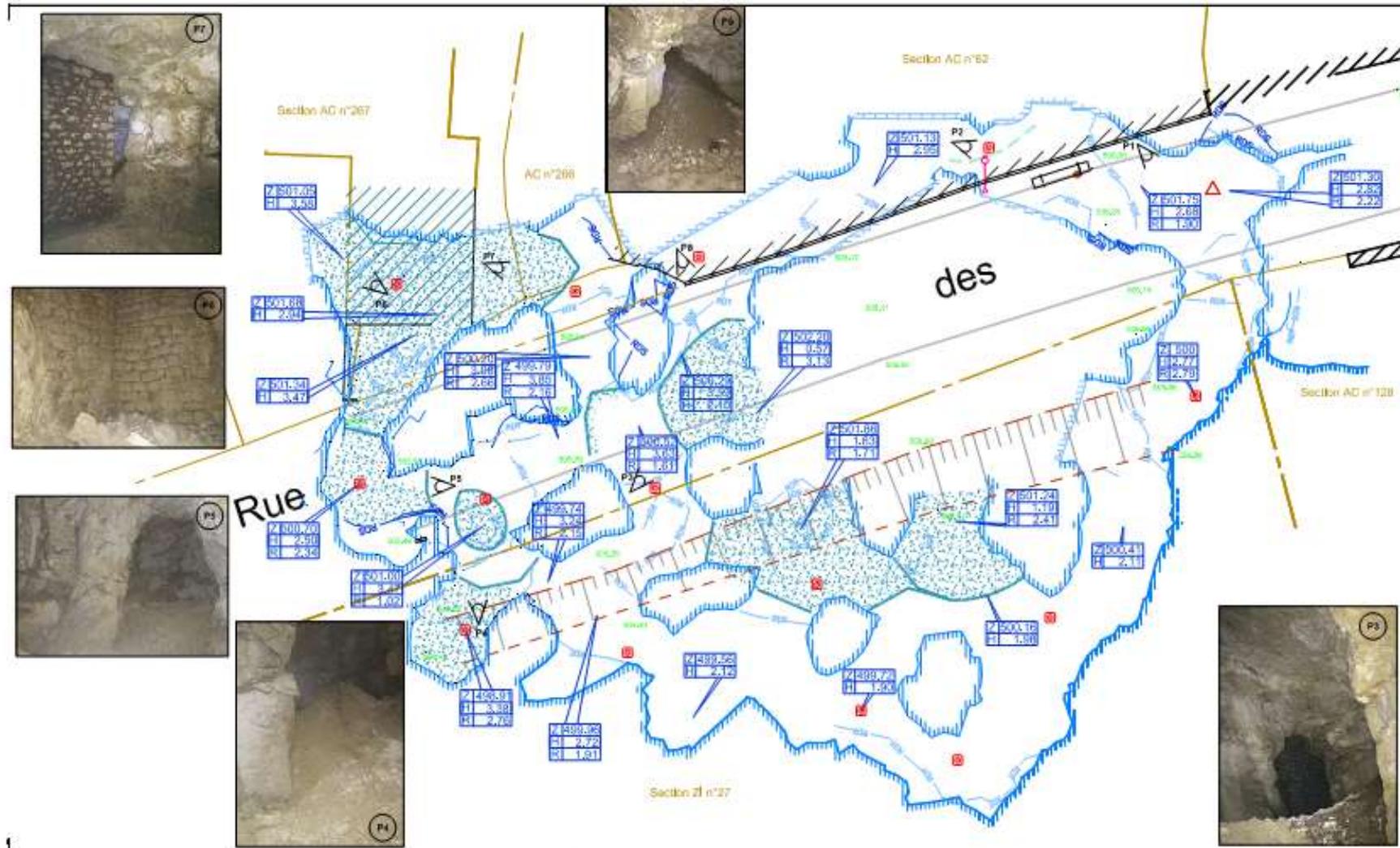
*Le Domaine Public étant inaliénable, la cavité  
souterraine est de fait propriété du domaine  
public sauf à prouver l'existence de la cavité  
souterraine avant l'édit de Moulins de février  
1566 (jurisprudence). Pour compléter, l'édit  
de Sully du 16 décembre 1601 a interdit de  
creuser sous le Domaine Public.*

# Le Géomètre-Expert au cœur des falaises



*Ainsi des élus, notamment des collectivités locales se retrouvent responsables de la sécurité de cavités souterraines, d'habitations troglodytiques sous le domaine public. Ces mêmes cavités sont, bien souvent, occupées ou utilisées par des particuliers ou des entreprises convaincus d'être chez eux.*

# Le Géomètre-Expert au cœur des falaises



**Quid des falaises?**

**Quid des falaises?**

---

## Le Géomètre-Expert au cœur des falaises

---

***C'est l'article 646 du Code civil qui permet le bornage entre deux fonds.***

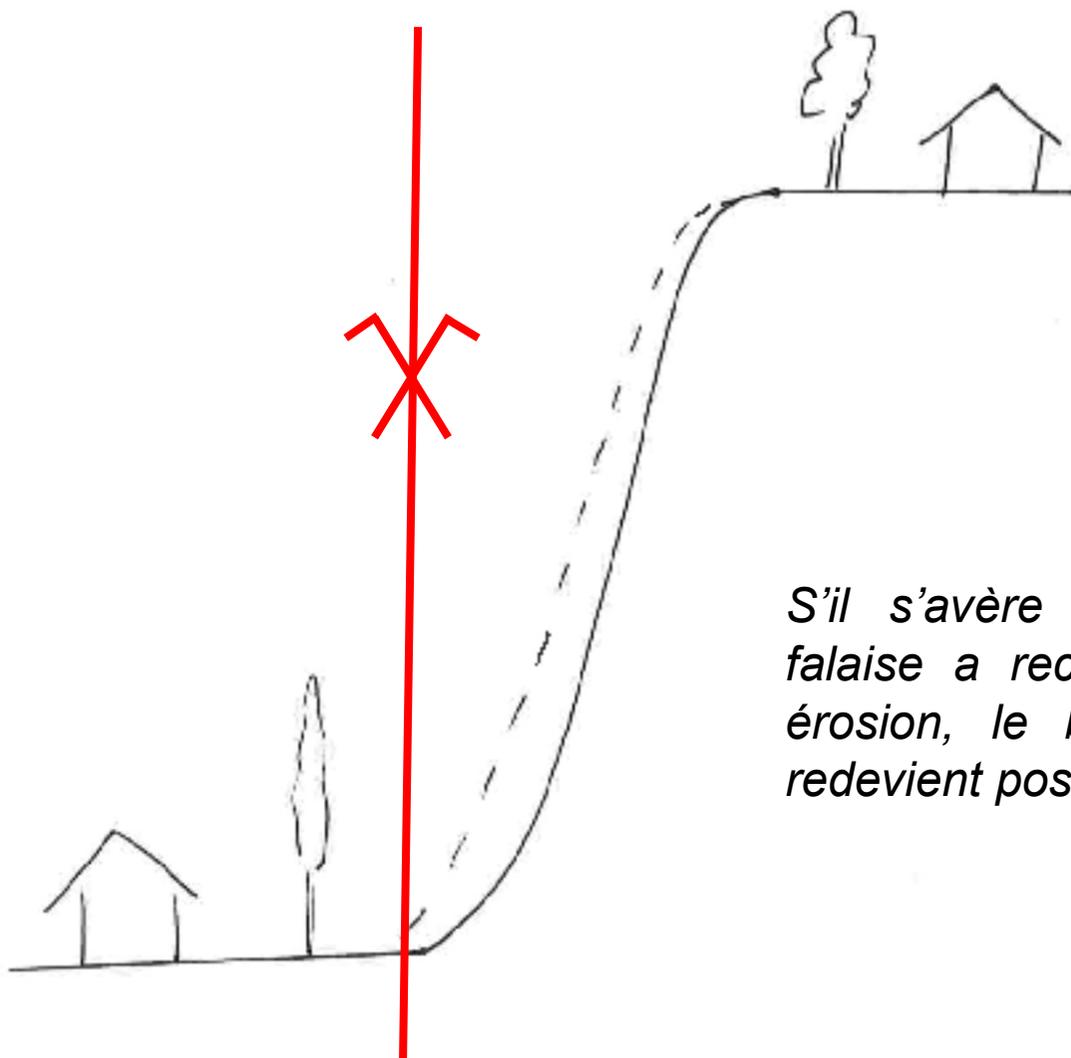
*Toutefois, la jurisprudence refuse le bornage des limites naturelles comme les rivières ou les falaises.*

*Ainsi, la cour de Cassation 3<sup>ème</sup> chambre civile du 13 décembre 2018, pourvoi n°17-31,270 considère que **le bornage est inapplicable pour une falaise** en tant que limite naturelle infranchissable sans moyens techniques appropriés.*

---

## Le Géomètre-Expert au cœur des falaises

---



*S'il s'avère que la falaise a reculé par érosion, le bornage redevient possible.*

**Quelle solution?**

**Quelle solution?**

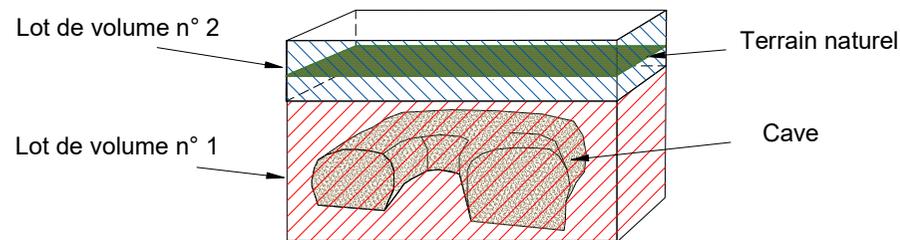
---

## Le Géomètre-Expert au cœur des falaises

---

La **division en volumes**, un outil juridique adapté pour définir les propriétés imbriquées, même vis-à-vis du domaine public :

*La division en volumes permet un **découpage en 3 dimensions** de la propriété foncière.*



*Le principe est que **chaque lot de volume imbriqué possède son propre accès depuis le domaine public**. Ainsi, chaque propriétaire de lots de volume est responsable à 100% de la solidité de la structure porteuse comprise dans son lot de volume.*

*Le **volume du dessous** est défini entre deux altimétries sans limitation de profondeur jusqu'à une cote définie.*

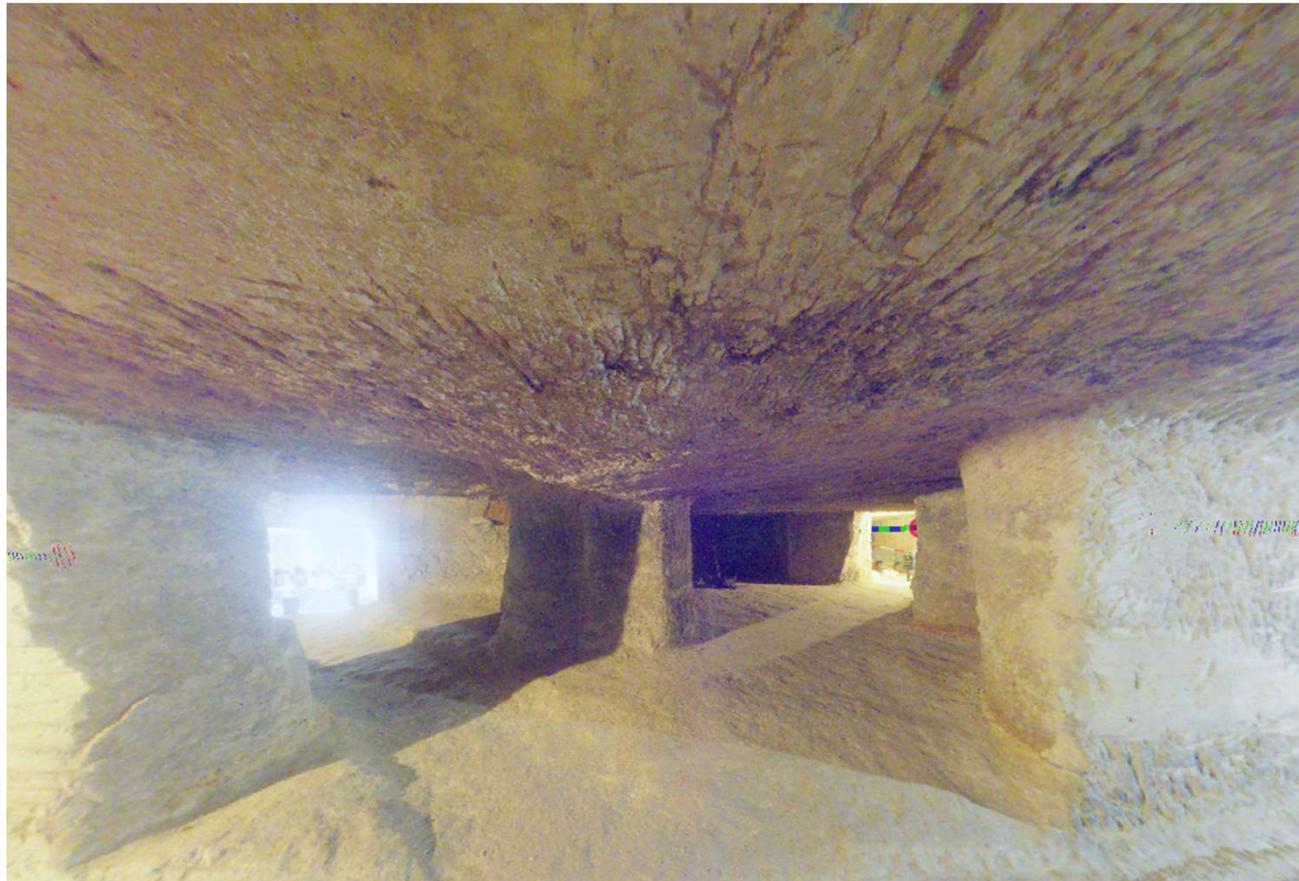
*Le **volume du dessus** est défini entre deux altimétries depuis la cote définie sans limitation de hauteur.*

*A la différence de la copropriété, il n'y a pas de parties communes distinctes des parties privatives, pas de syndic.*

---

## Le Géomètre-Expert au cœur des falaises

---



*L'usage du scanner de précision et/ou du théodolite permet de positionner le dessus et le dessous avec une précision centimétrique.*

---

## Le Géomètre-Expert au cœur des falaises

---

*On peut ainsi définir les différents volumes.*

*Le principe est que **si le ciel** (différence de hauteur entre le plafond et le dessus de la cavité) **est faible** (3 à 4m), **on attribue la totalité du ciel au propriétaire du-dessus**, et **si le ciel est important**, il est possible de scinder le **ciel par la moitié**.*

*La cote altimétrique est définie par des repères répartis dans toute la France répertoriés sur des fiches signalétiques de l'IGN avec comme référence le marégraphe de Marseille.*

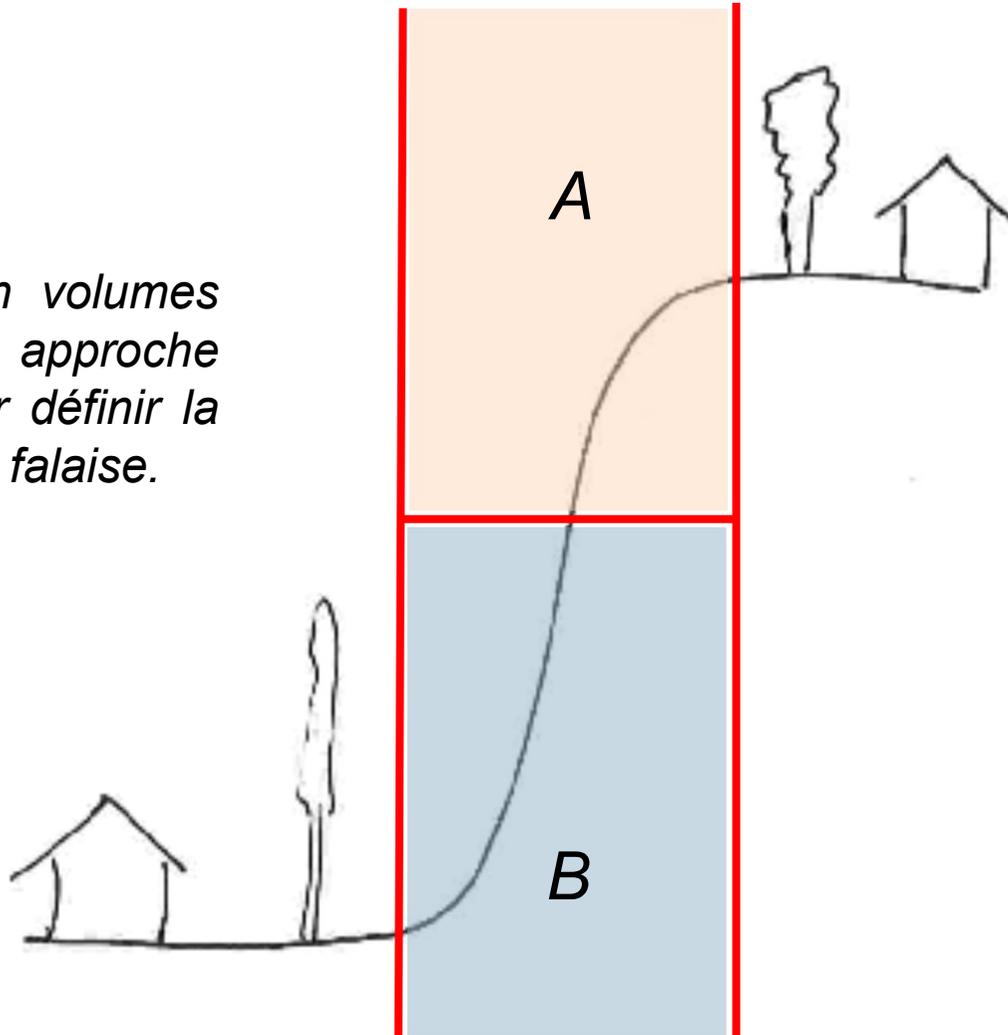
Mise en pratique

---

## Le Géomètre-Expert au cœur des falaises

---

*La division en volumes permet une approche différente pour définir la propriété de la falaise.*

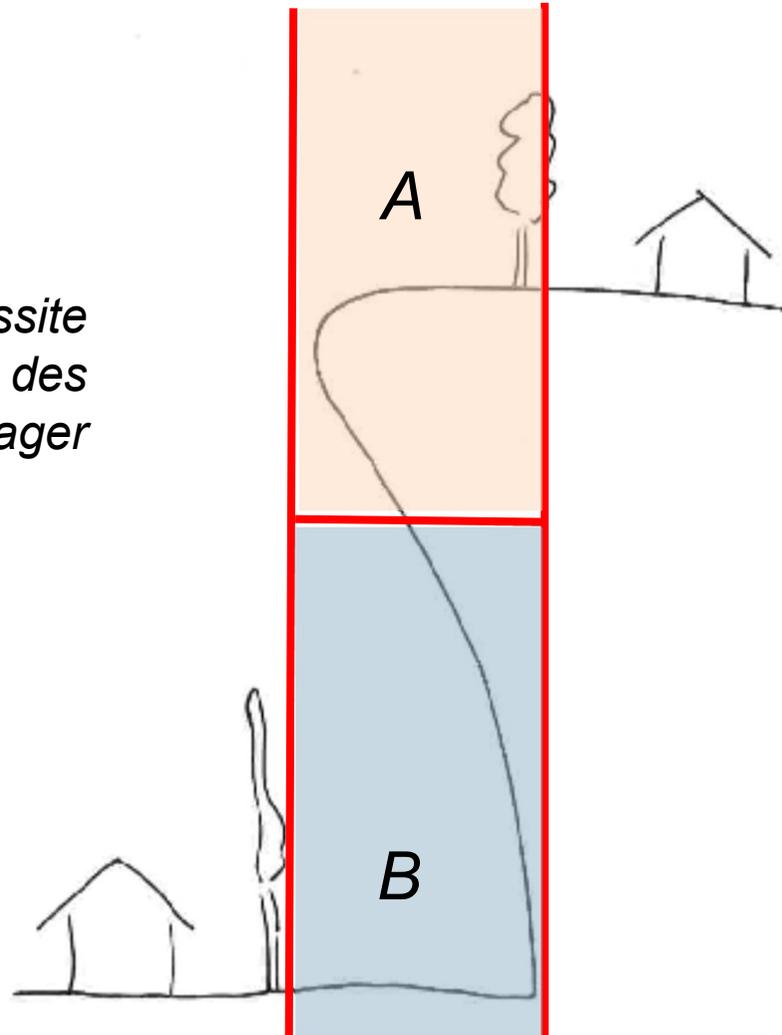


---

## Le Géomètre-Expert au cœur des falaises

---

*Cette solution nécessite en amont un accord des parties pour se partager la falaise.*



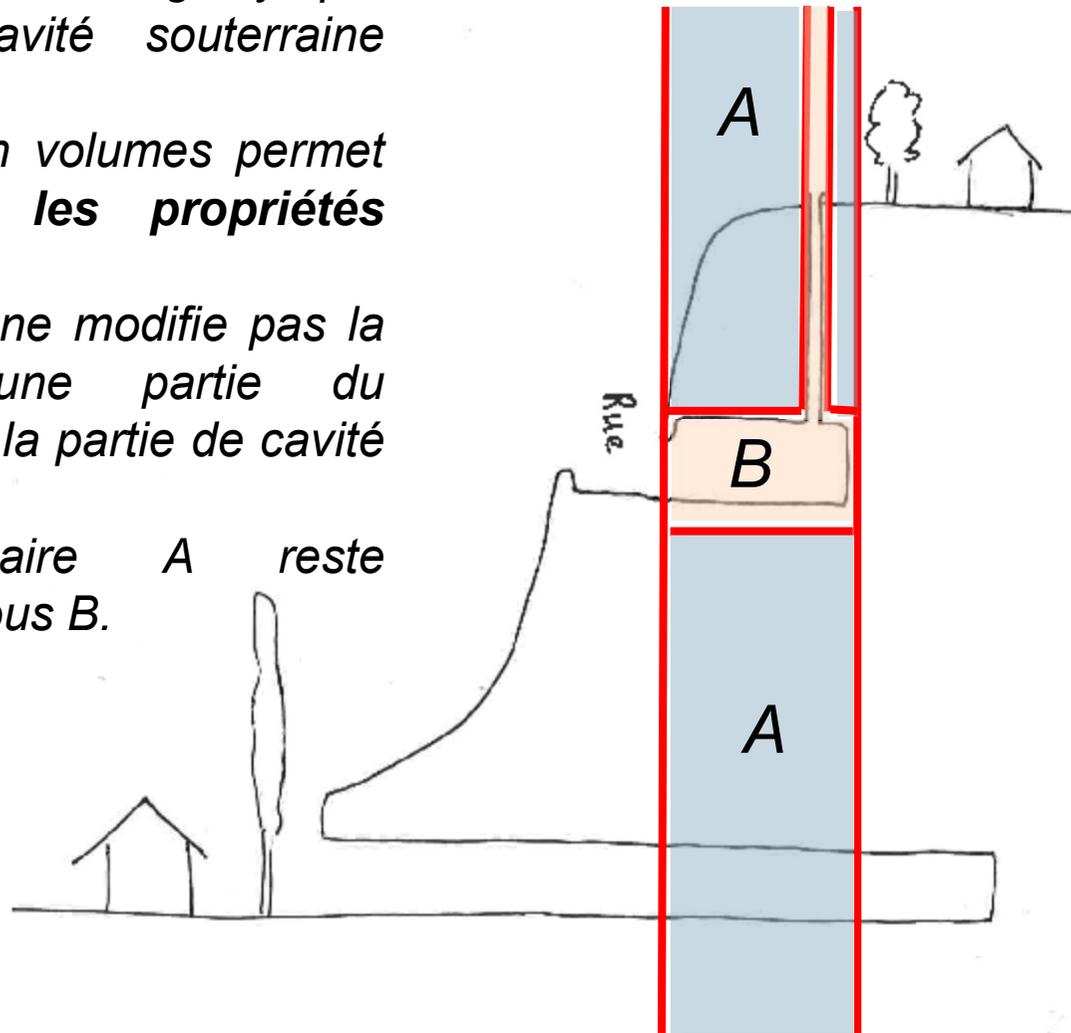
## Le Géomètre-Expert au cœur des falaises

Cas de l'habitation troglodytique ou d'une cavité souterraine quelconque.

La division en volumes permet de **garantir les propriétés imbriquées**.

Toutefois, on ne modifie pas la propriété d'une partie du tréfonds sous la partie de cavité garantie.

Le propriétaire A reste propriétaire sous B.



---

## Le Géomètre-Expert au cœur des falaises

---

***La division en volumes permet la cohabitation de propriétés privées et de propriétés du Domaine Public contrairement à la copropriété qui l'interdit.***

Coupe AA'

