

# ACCES AUX CAVITES ET DROIT DE PROPRIETE

*Extraits du guide juridique sur « la protection du patrimoine géologique », par Mr Philippe Billet, professeur à la faculté de droit de Metz.*

*Ministère de l'écologie et du développement durable – 2003.*

*Note : la lecture détaillée de ce document pouvant se révéler quelque peu ardue, je me suis permis d'indiquer en gras les points essentiels concernant directement la spéléo [RL – 24/03/04]*

\*\*\*\*\*

## **1. La propriété du sous-sol**

La propriété sur le sous-sol, que l'on appelle encore propriété tréfoncière, ne connaît a priori pas d'autres limites que celles fixées par l'article 552 du code civil, mais pose certaines difficultés juridiques s'agissant de l'accès au fonds souterrain.

### **1.1. Droit de propriété sur le sous-sol**

Le droit de propriété sur le sous-sol est déterminé par l'article 552 du code civil, selon lequel : « **La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous** ». Cette disposition permet au propriétaire de réaliser toutes les fouilles qu'il juge à propos, - sous réserve du cas particulier des substances minières et des vestiges archéologiques - et de retirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, y compris donc les minéraux et fossiles. Il bénéficie de ce fait également des produits de l'exploitation des cavités, notamment à des fins touristiques.

#### **Délimitation**

La propriété souterraine est délimitée au même titre que la propriété en surface. Il y a projection dans le sous-sol de la limite séparative des parcelles superficielles. Cela signifie que **le propriétaire du sol est également propriétaire des galeries et autres cavités spéléologiques qui se trouvent à l'aplomb de son terrain et qui parcourent le sous-sol de son terrain, même s'il ne les a jamais explorées ou exploitées lui-même**. La limite en profondeur de cette propriété souterraine n'est pas déterminée par le code civil. Les anciens affirmaient qu'elle s'étendait jusqu'aux enfers. En réalité, elle s'étend aussi profondément que le propriétaire du sol peut descendre, avec ou sans moyen technique, le cas échéant jusqu'au centre de la terre...

#### **Dissociation de la propriété souterraine de la propriété du sol**

L'article 552 du code civil n'établit en fait qu'une présomption de propriété au profit du propriétaire du sol. Il est donc possible de dissocier juridiquement la propriété foncière de la propriété tréfoncière : **le propriétaire du sol peut ainsi vendre, donner ou louer de façon autonome le sous-sol de son terrain (une cavité spéléologique, par exemple)** sans pour autant être obligé d'en faire de même pour la propriété superficielle. Une expropriation peut porter sur le seul sous-sol, à l'exclusion de la surface. Il y aura alors une stratification juridique de la propriété, chaque strate pouvant appartenir à une personne différente.

#### **Acquisition par prescription de la propriété du sous-sol**

La question se pose quant à la possibilité d'acquérir par prescription la propriété du sous-sol, c'est à dire d'en devenir propriétaire par un usage prolongé sans être propriétaire de la surface.

Selon l'article 2229 du code civil : « Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire ». L'article 2262 du code civil ajoute la condition de l'écoulement d'une durée de trente ans. Il est donc exigé un usage du sous-sol au vu et au su de tous, y compris du vrai propriétaire du sol, de façon non équivoque et à titre de propriétaire, c'est à dire en pensant que l'on est effectivement propriétaire des lieux, et que l'on en a toutes les apparences aux yeux des tiers.

**Ces exigences limitent très fortement les hypothèses de revendication de la propriété d'un site spéléologique, notamment par des personnes qui y pratiqueraient leur activité, ludique, sportive ou touristique : elles ne peuvent pas ignorer qu'elles se trouvent chez un tiers** et le caractère souterrain - caché

donc - du siège de cette possession fait obstacle au caractère public exigé par l'article 2229 du code civil. Des spéléologues qui fréquenteraient une galerie pendant trente ans ne peuvent donc pas en revendiquer la propriété par prescription.

## 1.2. Accès aux cavités souterraines par le propriétaire

L'existence de cavités souterraines pose fréquemment à leur propriétaire un problème d'accès à celles-ci, dans l'hypothèse où le réseau se développerait sous son terrain alors que l'entrée serait située sur le terrain d'un autre. Peut-il revendiquer un droit de passage chez cet autre propriétaire qui lui permettrait de rejoindre les galeries situées sous son terrain et qui lui appartiennent ? Ce propriétaire peut-il s'y opposer ?

### Servitude de passage en cas d'enclave souterraine

Selon l'article 682 du code civil : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété... est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

L'existence d'un réseau souterrain sans entrée sur les fonds sous lequel il se développe aboutit à un véritable enclavement du tréfonds.

Pourtant, les propriétaires des parties souterraines sans accès à partir de leur propre terrain dépendent souvent du bon vouloir du propriétaire du fonds sur lequel se trouve l'entrée de la cavité. Certains d'entre eux se considèrent en effet comme propriétaires de l'ensemble du réseau sous le prétexte que l'entrée est située sur leur terrain. Cette solution est juridiquement inexacte.

A priori, le législateur n'a établi de servitude de passage que pour les relations de fonds à fonds (en surface donc) et non de tréfonds à tréfonds ou de fonds à tréfonds. La jurisprudence a cependant interprété largement sa volonté et admet **que le propriétaire d'une galerie souterraine peut bénéficier d'un droit de passage sur et sous la propriété d'une personne sur le terrain de laquelle se trouve l'accès.**

### Conditions de l'exercice du droit de passage

L'institution de la servitude de passage en sous-sol n'est pas automatique. Son bénéfice ne peut être revendiqué que pour des raisons liées à la configuration des lieux : le propriétaire ne doit pas avoir d'issue sur la voie publique depuis son tréfonds.

Si l'accès est seulement insuffisant, la jurisprudence n'admet la légitimité de la revendication d'un droit de passage qu'au regard des issues dont dispose la cavité et des exigences de l'exploitation du tréfonds.

La jurisprudence s'attache à des préoccupations économiques d'exploitation du tréfonds, et écarte une appréciation de l'utilité du passage qui serait liée à la seule commodité du propriétaire. Tous les modes d'exploitation peuvent cependant être retenus, même s'ils sont saisonniers.

Le propriétaire de la galerie est donc fondé à revendiquer un droit de passage et à emprunter l'accès situé sur le terrain d'autrui pour tout usage, notamment l'exploitation touristique de la partie du sous-sol situé à la verticale de son terrain, dès lors que cela répond à une exigence d'exploitation de son tréfonds.

Le bénéfice de la servitude de passage n'est cependant pas attribué exclusivement au propriétaire du tréfonds, mais aussi à toute personne qui bénéficierait d'un droit réel sur la cavité (droit d'usage ou de jouissance).

Cet état d'enclave ne confère toutefois pas automatiquement au propriétaire du tréfonds enclavé le droit de passer. Il doit préalablement le demander au propriétaire du terrain sur lequel est située l'entrée et, en cas de refus, solliciter l'arbitrage du juge civil. Le lien entre l'utilisation du fonds et le bénéfice de la servitude permet aux magistrats de fixer les conditions d'exercice de la servitude, notamment l'utilisation des lieux et les personnes pouvant en bénéficier. L'acte constitutif de la servitude permet ainsi de limiter l'usage qui peut être fait du fonds, sous réserve de modifications ultérieures de l'utilisation des lieux.

### **Fermeture des accès**

L'existence de la servitude de passage n'interdit pas au propriétaire du terrain sur lequel se trouve l'accès de fermer l'entrée de la cavité, notamment si cette faculté est prévue dans l'acte constitutif de la servitude, ce qui lui permet de s'assurer du respect des conditions d'utilisation prévues. Une clôture (porte ou autre) peut être établie tant qu'elle reste compatible avec l'exercice normal de la servitude et qu'elle ne la rend pas plus incommode.

### **Assiette du passage**

L'article 683 du code civil précise que le passage doit être établi "dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé". L'assiette du passage, c'est à dire l'endroit où le passage aura lieu, doit donc être fixée dans un esprit d'économie de moyens en raison de l'atteinte portée au droit de propriété : elle doit donc être limitée à l'entrée et à la galerie communicante. Le propriétaire du fonds sur lequel se trouve l'accès ne peut pas s'opposer à l'établissement de la servitude même si l'accès est trop étroit : il doit accepter son élargissement.

### **Indemnisation du préjudice**

Le droit de passage n'est toutefois pas gratuit. Le propriétaire de l'accès ne peut pas le refuser, mais ce droit est accordé « à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner », comme le précise l'article 682 du code civil. Cette indemnité ne peut être revendiquée par le propriétaire de l'accès que s'il peut établir qu'il subit un dommage. L'importance de cette indemnité est fixée en fonction du montant du préjudice subi, et non du profit que pourrait procurer au propriétaire des galeries enclavées l'utilisation de l'accès, ou de la valeur vénale des terrains correspondant à l'assiette du passage.

## **2. Protection du patrimoine géologique au titre de la propriété**

### **2.1. Droits quasi-absolus du propriétaire**

Le patrimoine géologique ne bénéficie que d'une protection relative contre les atteintes que pourrait lui porter son propriétaire lui-même.

L'article 554 du code civil précise en effet que : « La propriété est le droit de jouir et de disposer de la chose que l'on a de la façon la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et règlements ». Toute personne est donc libre de détruire le patrimoine géologique situé sur un terrain lui appartenant, sauf si une loi ou un règlement particulier s'y opposent. En revanche, **le patrimoine géologique bénéficie de toutes les protections qui préservent le droit de propriété contre les atteintes que pourraient lui causer des tiers, c'est à dire des personnes autres que le propriétaire lui-même** ou que les personnes dûment autorisées par celui-ci. Il est ainsi protégé contre le vol et contre toute atteinte ou dégradation.

### **2.2. Protection contre le vol**

Pour que le délit de vol soit constitué, l'article 311-1 du code pénal exige « la soustraction frauduleuse de la chose d'autrui ».

#### **Soustraction frauduleuse de la chose d'autrui**

Le vol ne concerne que les biens mobiliers, c'est à dire, s'agissant du patrimoine géologique, des minéraux et des fossiles qui répondent aux caractéristiques précédemment envisagées.

L'enlèvement d'un fossile ou d'un minéral qui était immeuble au moment de son appréhension n'empêche cependant pas l'incrimination de vol : immeuble, un minéral ou un fossile devient meuble lorsqu'il a été détaché du terrain auquel il adhère et peut ainsi faire l'objet d'une appropriation frauduleuse et donc, d'un vol.

### **2.3. Cas des interdictions d'accès**

**Le propriétaire d'une cavité souterraine peut défendre l'entrée de celle-ci par la pose d'une porte ou d'une grille** (sous réserve de respecter le droit de passage des propriétaires des autres galeries. De la même façon, le propriétaire d'un terrain contenant des minéraux et des fossiles peut le clore.

**La dégradation de cette grille, de cette porte ou de cette clôture** par utilisation d'explosifs ou autre méthode (sectionnement des fils...) **est constitutive d'une infraction pénale**, sanctionnée des mêmes peines que celles envisagées précédemment pour les dégradations de sites.

L'interdiction matérielle d'accès au site contenant des minéraux ou des fossiles permet, dans certains cas, d'aggraver le délit principal de vol. C'est le cas du vol avec effraction. L'article 132-73 du code pénal définit l'effraction comme : « le forçement, la dégradation ou la destruction de tout dispositif de fermeture ou de toute espèce de clôture. Est assimilé à l'effraction l'usage de fausses clefs, de clefs indûment obtenues ou de tout instrument pouvant être frauduleusement employé pour actionner un dispositif de fermeture sans le forcer ni le dégrader ». **Toute personne qui forcerait la fermeture d'une cavité ou la clôture d'une propriété pour y pénétrer, par quelque moyen que ce soit, peut être poursuivie pénalement pour effraction.**

Si elle pénètre dans cette propriété pour y prélever des minéraux ou des fossiles, il y aura vol avec effraction.

Il n'y a en revanche pas 'effraction' au sens pénal en cas de simple déplacement d'une barrière, ou d'ouverture d'une porte non fermée à clef, en la poussant ou en la tirant. Le vol reste alors "simple".

Le franchissement d'une barrière pour aller récolter des minéraux et des fossiles n'est pas assimilé à un vol avec effraction, ni non plus à un vol avec la circonstance aggravante d'escalade. L'article 132-74 du code pénal définit bien l'escalade comme : "Le fait de s'introduire dans un lieu quelconque, soit par dessus un élément de clôture, soit par toute ouverture non destinée à servir d'entrée". Toutefois, le vol avec escalade n'est constitué que lorsqu'il concerne des locaux d'habitation ou des lieux utilisés ou destinés à l'entrepôt de fonds, marchandises ou matériels (Code pénal, article 311-4, 6°).

Il y a en revanche délit de vol aggravé lorsque le vol est "précédé, accompagné, ou suivi d'acte de destruction, dégradation ou détérioration". Il est alors puni d'une peine de cinq ans d'emprisonnement et de 75.000 euros d'amende (Code pénal, article 311-4, 8e).

Si le vol est commis en étant accompagné de deux des circonstances précédentes, les peines sont sensiblement augmentées : sept ans d'emprisonnement et 100.000 euros d'amende (vol de fossiles avec dégradation commis par plusieurs personnes, par exemple) (Code pénal, article 311-4, in fine).

### **3. Propriété et accès à un site d'intérêt géologique**

Tout site d'intérêt géologique est approprié, même s'il n'est pas clos ou ne comporte pas de panneau signalant l'existence d'une propriété privée ou publique.

Tout site souterrain est réputé appartenir au propriétaire du terrain sous lequel il se situe, à l'aplomb de la propriété superficielle, sans limite particulière en profondeur.

#### **3.1. Régime juridique**

Tout site d'intérêt géologique est protégé par le régime général de la propriété. Le fait qu'il soit l'objet de mesures de protection particulières (réserve naturelle ou autre...) ne fait pas disparaître la propriété, dont le régime se superpose au régime réglementaire. La réparation d'une atteinte peut donc être recherchée sur plusieurs fondements en même temps, au titre du droit de propriété (destruction, dégradation, détérioration, vol), comme au titre de la protection réglementaire instituée sur le site.

Tout propriétaire peut :

- exploiter librement les éléments géologiques contenus sur et dans son terrain, sous réserve des limites et obligations fixées par le droit des mines et des carrières ou d'une éventuelle protection réglementaire. Il peut le faire lui-même ou céder ce droit, à titre gratuit ou onéreux.
- louer ou vendre un site souterrain indépendamment de la propriété de surface.

**L'accord du propriétaire est requis :**

**- pour pénétrer sur son terrain, à quelque fin que ce soit. En l'absence d'opposition manifeste (clôture, panneaux...), sa tolérance est présumée, mais il peut revenir dessus à tout moment ;**

- pour toute exploitation commerciale (visites guidées payantes, vente de photographies ou matériaux prélevés sur le site...)

**Celui qui découvre un site d'intérêt géologique ne peut prétendre à aucune récompense de la part du propriétaire.** Seule la découverte fortuite d'un site géologique à caractère archéologique qui donnerait lieu à exploitation permet de lui assurer une indemnité forfaitaire ou un intéressement de la part de l'exploitant.

Conseils de mise en oeuvre

Si un propriétaire accepte les visites d'un site d'intérêt géologique lui appartenant, que ce soit en surface ou en sous-sol, cet accord doit de préférence être formulé par écrit, et doit régler les problèmes de responsabilité éventuelle. **Il est possible de rechercher avec le propriétaire un accord tendant à limiter les accès à son terrain ou la nature des activités qu'il pourrait y autoriser.**

### **3.2. Accès aux grottes et cavités**

Les accès aux grottes et cavités appartiennent au propriétaire sur le terrain duquel ils sont situés, sauf acte contraire.

**Tout propriétaire peut**, sous réserve des droits des propriétaires de tréfonds enclavés et des personnes que ceux-ci ont autorisées :

- **refuser l'accès aux cavités se trouvant sous son terrain ;**
- **s'opposer au passage de toute personne sur et sous son terrain ;**
- **fermer les accès se trouvant sur son terrain par des grilles ou tout autre procédé, de façon temporaire ou définitive.**