

LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

La propriété qui intéresse le géomètre est la **propriété foncière**, bâtie ou non, c'est-à-dire la propriété **immobilière** dans toute son étendue : Le sol, le sous-sol et l'espace aérien.

Sommaire :	p 1
1) Assiette du terrain	p 2
2) Le tréfonds ou sous-sol	p 2
3) Le Surfonds ou surélévation, ou sur-sol	p 3
4) Propriété des eaux	p 4

1) Assiette du terrain

La propriété foncière porte sur la surface du sol, *l'assiette*, délimitée par ses confins, c'est-à-dire les propriétés *voisines*. En réalité, la propriété s'exerce sur un volume pyramidal, sinon le propriétaire ne pourrait ni construire, ni planter.

La propriété du sol implique aussi celle de *tout ce qui s'y incorpore* naturellement ou artificiellement : c'est le phénomène d'accession. Ainsi deviennent propriété à leur tour les plantations, les constructions, les ouvrages, les alluvions, les relais (dus au retrait d'un cours d'eau), etc.

Ce principe est d'autant plus fort que le propriétaire indélicat, qui aurait planté ou construit avec des matériaux appartenant à un autre, n'est pas tenu de les restituer. Il serait condamné à payer la *valeur* des matériaux et des *dommages et intérêts*.

2) Le tréfonds ou sous-sol

La propriété du sol emporte celle du *dessous*, jusqu'à des limites raisonnables ! Le propriétaire du sol peut donc utiliser le *tréfonds* pour planter, construire, creuser, faire des fouilles, exploiter une carrière...

Il doit respecter les *règlements* relatifs aux sources d'énergie et les règlements de police en vigueur. L'exploitation de mines est confiée à des *concessions* : le propriétaire du sol est indemnisé, mais évincé ! Il doit supporter les concessions des gisements hydrocarbures, des sources d'eau minérales ou thermales reconnues d'utilité publique, les fouilles archéologiques. . .

Il doit supporter les *servitudes tréfoncières* : passage de canalisations souterraines, de gazoducs, de gaines de toutes natures, et même subir une *expropriation partielle* pour le passage d'un métro.

3) Le Surfonds ou surélévation, ou sur-sol

La propriété du sol emporte celle du *dessus*, de l'espace aérien, jusqu'à des limites raisonnables : pas question de s'opposer au survol de sa parcelle par les avions ou les satellites ! Mais cela permet le droit de planter et de construire, *conformément aux règlements*.

Le propriétaire doit supporter les *servitudes aériennes* : passage de câbles, de fils électriques, limitation de construction ou plantation pour la visibilité routière, le passage des faisceaux hertziens. ..

Il peut clore son terrain sauf à préserver le *passage* d'un propriétaire d'une *parcelle voisine enclavée*.

4) Propriété des eaux

L'usage des eaux, fluviales, courantes ou de source, relève du domaine des *servitudes*.

Signalons simplement que les riverains des cours d'eau non domaniaux sont *propriétaires du lit* du cours d'eau et des îlots qui s'y trouvent :

- *entièrement* si le cours d'eau traverse la propriété ;
- *par moitié* si le cours d'eau borde la propriété.

(L'usage de l'eau reste public.)

Ils sont propriétaires des eaux non courantes (et non domaniales) que sont les mares et étangs. La propriété inclut dans ce cas celle des eaux et des poissons.

Remarque : le cadastre ne prend pas en compte la moitié du lit !