



**HAL**  
open science

## Les accessoires “ naturels ” de l’immeuble rural

Benoît Grimonprez

► **To cite this version:**

Benoît Grimonprez. Les accessoires “ naturels ” de l’immeuble rural. Revue de droit rural, 2018, 2018, n° 467 (étude 19). hal-01913152

**HAL Id: hal-01913152**

**<https://hal.science/hal-01913152>**

Submitted on 6 Nov 2018

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L’archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d’enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## Les accessoires « naturels » des fonds ruraux

Benoît Grimonprez  
Professeur à l'Université de Bourgogne

*Le statut des éléments naturels présents sur les fonds est un enjeu majeur du droit écologique en cours de construction. Le propriétaire foncier devient-il automatiquement maître et possesseur de cette nature ? Les règles d'usage des infrastructures écologiques suivent-elles, en tant qu'accessoires, celles de l'immeuble principal, ou assiste-t-on à la naissance de nouveaux biens, dont les fonctions collectives justifient un régime propre ?*

**Droit de la nature et des gens.** La nature est dépeinte, dans le Code civil, comme une force absolument étrangère à l'homme. Ainsi le droit des biens désigne-t-il, sous le terme d'accession naturelle, les accroissements spontanés d'un fonds : ce sont les fruits qui pendent sans que personne ne les ait cultivés (C. civ., art. 547), et les objets qui, par l'effet du hasard, s'unissent à un immeuble (îlots, atterrissements et alluvions dans les cours d'eau : C. civ., art. 546). D'un intérêt limité, ces dispositifs témoignent, en sus, d'une vision réductrice et datée des processus naturels.

A l'heure de l'érosion de la biodiversité et du réchauffement climatique, la réflexion doit se déporter sur d'autres choses que nous percevons comme des dépendances, à la fois, de l'immeuble et de la nature. Pour lever toute ambiguïté, lesdits éléments ne sont pas « naturels » du fait de leur origine (humaine ou non), mais en raison de leurs caractères biologiques et leurs fonctions écosystémiques. Nous ciblerons donc notre analyse sur les organismes vivants que le substrat foncier génère, nourrit ou abrite.

**De deux choses l'une.** La principale difficulté théorique est de savoir si les objets étudiés constituent réellement des accessoires de l'immeuble. Des accessoires tout d'abord. La notion semble postuler l'existence de deux choses distinctes, dont l'une – jugée de moindre importance - est mise au service de l'autre. Une identité propre caractérise la chose accessoire avant qu'elle soit adjointe au principal pour former un tout composite.

De l'immeuble ensuite. A quoi renvoie exactement la notion ? Le Code civil la confond volontiers avec le sol, qui éternellement demeure. Il y ajoute ce qui se situe au-dessus et en-dessous (C. civ., art. 552). Pourtant, il reste impossible de dire si les infrastructures naturelles sont une simple pièce de l'immeuble ou un adventice de celui-ci. Ont-elles l'autonomie suffisante pour prétendre à la qualification d'accessoires ?

L'autonomie est généralement conçue au sens physique, en ce que la chose constitue une forme matériellement distincte de l'objet principal (une *superficies* disait-on autrefois). Il n'est cependant possible d'identifier ce corps étranger que si l'on connaît, à la base, l'envergure de l'immeuble « primordial ». L'autonomie peut sinon avoir un sens plus intellectuel, celle-ci ressortant du traitement juridique particulier réservé à la chose. Cette seconde approche - que nous privilégierons - correspond à l'émergence, dans notre droit, d'un certain nombre de « biens nature » produits par les fonds de terre (eau, boisements, espèces, services

écosystémiques)<sup>1</sup>. Si des règles spéciales les régissent, c'est par définition qu'ils ont une existence et une valeur intrinsèques indépendantes de l'immeuble lui-même.

**Jeu de conclusions.** La qualification d'accessoires immobiliers permise, ses conséquences juridiques sont à dégager. Incontournable en l'occurrence, la maxime *accessorium sequitur principale* signifie que l'objet accessoire épouse le statut de l'objet principal. Le système privilégierait donc l'unité de régime sur la pluralité de « biens ». Mais la règle, en réalité, n'est pas d'airain : elle ne joue ni automatiquement, ni de manière uniforme<sup>2</sup>. On distinguera deux plans. Au plan de la propriété, le mécanisme de l'accessoire agit comme un mode particulier d'acquisition grâce auquel le propriétaire foncier peut étendre son emprise sur la nature « immobilisée » (I). Au plan des usages en revanche, l'accessoire naturel s'émancipe de la tutelle du principal, au point parfois de lui imposer ses propres lois (II).

## I. Les accessoires naturels au prisme de la propriété

**Corps certain.** La propriété du Code civil est pensée à partir des choses corporelles : il lui faut un objet – ou du moins un volume – pour tracer ses contours. Aussi l'appropriation de la nature est-elle en rapport direct avec la dimension spatiale de la propriété immobilière. L'article 552 du Code civil pose à cet égard un principe simple : dans les limites de son enclos, le maître du sol voit l'assiette de son droit élargie à tout ce qui orne le dessus de la terre (haies, arbres, talus, pelouses) et à tout ce qui gît en dessous : *superficies solo cedit*. Sauf convention spéciale ou prescription, ces éléments sont attribués au propriétaire qui profite de leurs valeurs d'usage et d'échange.

Deux problématiques perturbent ce paisible tableau. L'une est des plus classiques : il s'agit de l'accession à la propriété de certaines infrastructures écologiques agrégées par l'homme au fonds immobilier (A). L'autre est plus iconoclaste : elle décèle une forme d'« inaccession » à certains pans de la nature pourtant biologiquement liés au foncier (B).

### A. L'accession à la nature

**Immeuble augmenté.** L'article 546 du Code civil formule un droit d'accession, d'une part, pour les éléments produits par la chose (fruits) et, d'autre part, pour ceux découlant d'une union physique par incorporation. L'accession par production – premier cas – correspond en fait à un simple accroissement du capital de la chose<sup>3</sup>. Pour une partie de la doctrine, il ne s'agit donc pas de l'accession au sens technique du terme, laquelle n'intervient que pour des éléments exogènes intégrés au fonds immobilier<sup>4</sup>.

**L'accessoire naturel suit l'artificiel.** Seule nous intéressera l'accession purement immobilière, et plus précisément celle relative aux plantations réalisées sur un fonds rural. C'est lorsque le végétal est installé sur le sol d'autrui que le conflit de droits est patent. Le

---

<sup>1</sup> B. Grimonprez, Les « biens nature » : précis de recomposition juridique, in *Le droit des biens au service de la transition écologique*, Dalloz, 2018, p. 13.

<sup>2</sup> La volonté ou la nécessité pouvant prendre part au jeu, comme par ex. dans le mécanisme de l'immobilisation par destination pour les meubles affectés au service de l'immeuble (C. civ., art. 524).

<sup>3</sup> Ainsi une partie de la biodiversité générée par les fonds peut-elle être qualifiée de fruits (naturels ou industriels).

<sup>4</sup> W. Dross, Droit des biens, LGDJ, 3<sup>ème</sup> éd., 2017, n° 393.

Code civil, en ses articles 553 et suivants, règle la situation en traitant à égalité le béton (ouvrages) et la végétation. Le principe est que le propriétaire du sol, s'il le veut, devient maître des éléments venus l'augmenter (C. civ., art. 555). Après s'être un temps singularisé, l'accessoire naturel suit désormais le régime de l'accessoire artificiel.

Une discrimination était apparue lorsque le terrain d'assiette de la plantation fait l'objet d'un bail. Selon une jurisprudence constante, l'accession du bailleur est réputée différée lorsque les ouvrages sont élevés sur le fonds loué par le preneur en cours de jouissance ; le locataire est ainsi titulaire sur l'accessoire artificiel d'un droit de superficie jusqu'à l'expiration du bail<sup>5</sup>. La Cour de cassation avait cependant dérogé à sa doctrine en matière de plantations, prônant ici une accession immédiate du bailleur dès l'enterrement du végétal<sup>6</sup>. Cette position avait été affirmée à propos des pieds de vigne. La raison ne faisait pas mystère : il fallait éviter que le fermier puisse arracher le cep planté avant la fin du bail pour récupérer les droits de replantation et les utiliser sur d'autres parcelles. La ligne jurisprudentielle était donc uniquement dictée par des considérations sectorielles de gestion du potentiel de production viticole.

Dans un arrêt du 23 novembre 2017, la troisième chambre civile a abandonné sa thèse de l'accession immédiate du bailleur aux plantations (en l'espèce des peupliers)<sup>7</sup>. Désormais, lorsqu'elles ont été installées en cours de bail par le preneur, celui-ci en reste propriétaire jusqu'à l'expiration du contrat. Au moment du renouvellement du bail – qui marque la naissance d'un nouveau bail –, l'accession du bailleur se réalise. Ce revirement atteste d'une unité de traitement de la propriété des accessoires immobiliers quel que soit leur genre.

Le raisonnement se justifie économiquement par les avantages qu'il y a à laisser à l'exploitant la maîtrise complète de son instrument de production. De nombreux baux spéciaux relatifs à des cultures pérennes organisent d'ailleurs la dissociation de la propriété des végétaux et du sol (bail à complant, bail à domaine congéable). Sous l'angle écologique (encore aujourd'hui négligeable), la solution en revanche déçoit. Le détenteur de l'immeuble retrouve en effet le pouvoir de détruire – mais seulement durant le bail primitif - les infrastructures écologiques ayant amélioré les qualités de l'immeuble.

## **B. L'« inaccession » à la nature**

**Ni Dieu, ni maître.** Au-delà de l'accession proprement dite, les accessoires naturels des fonds posent le problème du périmètre de la propriété immobilière. Certains d'entre eux en effet paraissent échapper à l'appropriation par le maître du sol. Le phénomène s'observe pour les ressources foncières, tantôt aspirées par la catégorie des choses communes (C. civ., art. 714)<sup>8</sup>, tantôt affectées au patrimoine commun de la nation (C. env., art. L. 110-1). En ces occurrences-là, l'accessoire se réduit à l'accès (ce qui est son sens étymologique<sup>9</sup>), en conférant une jouissance réservée mais amputée du pouvoir de disposer.

<sup>5</sup> Cass. 1<sup>re</sup> civ., 1<sup>er</sup> déc. 1964 : Bull. civ. I, n° 535, JCP 1965, II, 14213, note P. Esmein.

<sup>6</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 nov. 1998, n° 96-18.438 : Bull. civ. III, n° 217 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 nov. 1998, n° 96-22.102 : Bull. civ. III, n° 218 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 mars 1999, n° 97-14.303.

<sup>7</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 nov. 2017, n° 16-16.815 : JCP N 2018, 1341, note B. Grimonprez.

<sup>8</sup> Pour l'environnement comme une universalité contenant des éléments de natures disparates (res communes, res nullius et res propriae) : Y. Strickler, *Les biens*, PUF, Thémis, 2006, n° 148.

<sup>9</sup> A. Rey, *Dictionnaire historique de la langue française*, Le Robert, V° Accessoire.

**Accès à l'eau courante.** Les eaux courantes qui bordent les fonds ou les traversent, en surface ou souterrainement, n'appartiennent théoriquement à personne (C. civ., art. 714). La règle vaut pour les eaux de sources qui, dès leur jaillissement, forment un véritable cours d'eau (C. civ., art. 643), ainsi que pour les étangs et lacs alimentés par un cours d'eau. Bien qu'elle ne suive pas le régime d'appropriation du principal, l'eau courante demeure un accessoire immobilier au sens où elle est un élément fonctionnel qui maximise l'utilité d'un terrain. De là vient d'ailleurs le droit privilégié pour le riverain d'user de l'eau (C. civ., art. 642).

**Occupations sauvages.** Les animaux sauvages, qualifiés de *res nullius*, peuvent être accaparés par voie d'occupation. Cette prérogative est en principe donnée à tout le monde ; sauf que les droits de chasse et de pêche sont réservés au maître du fonds où ces captures sont pratiquées. Le gibier vient donc en quelque sorte accroître les richesses du fonds où il a le malheur de passer. En principe seulement, car l'occupation se heurte pratiquement à deux réalités.

L'une est que certaines espèces sont protégées ; de sorte que leur destruction, ainsi que celle de leur milieu naturel, est interdite, à moins d'une dérogation spéciale (C. env., art. L. 411-1 et s.). L'autre est que la chasse comme la pêche sont réglementées, avec généralement des quantités précises de prélèvements autorisés. Ces restrictions administratives, lit-on, ne remettent pas en cause l'appropriation de la chose<sup>10</sup>. Dans les faits, c'est beaucoup moins sûr : en plus d'engager sa responsabilité pénale, celui qui dépasse les contingentements fixés, notamment par le plan de chasse, se voit généralement confisquer sa prise par les autorités de contrôle. L'ambiguïté du droit sur ce point vient de ce que les animaux sauvages sont individuellement traités comme des *res nullius*, mais que les espèces sont, dans leur ensemble, assimilées à des choses communes<sup>11</sup>.

**Responsabilité pour atteinte à la biodiversité.** La réflexion est, plus largement, de savoir si le propriétaire foncier peut « accéder » à l'ensemble de la biodiversité dépendante de l'immeuble. Or, sans l'affirmer expressément, le droit contemporain a tendance à considérer les dommages causés à la nature – même domestique – comme affectant le patrimoine d'autrui : celui de la collectivité.

Dans ce sens, on trouve le mécanisme de la compensation écologique au titre des pertes infligées à la biodiversité (C. env., art. L. 163-1). A défaut de pouvoir éviter et réduire les atteintes, le propriétaire s'oblige à compenser le préjudice résiduel et irréversible en reconstituant, sur un autre site, l'équivalent du capital de biodiversité altéré. L'engagement conditionne l'autorisation pour le maître de l'ouvrage de détruire certains accessoires naturels (bois, habitats, flore).

La réparation du préjudice écologique pur pose le même genre de question fondamentale. Selon le nouvel article 1246 du Code civil, la responsabilité civile peut être engagée lorsque l'auteur de l'acte délictueux a endommagé, de manière non négligeable, les éléments ou les fonctions de l'écosystème. Selon ce dispositif, la dégradation touche des objets qui,

---

<sup>10</sup> V. Cass. crim., 25 mars 1922 : DP 1922, I, p. 214.

<sup>11</sup> M. Rémond-Gouilloud, Ressources naturelles et choses sans maître, D. 1985, chron. p. 27.

nonobstant leur localisation, ne sont pas propres puisqu'une part de ceux-ci profite à l'ensemble de la collectivité<sup>12</sup>. Au sein de l'immeuble appartenant au propriétaire gisent donc un certain nombre d'actifs du patrimoine commun (massif arboré, zone humide) qu'on ne peut impunément détruire.

**Services et fonctions écologiques.** Le détachement de l'immeuble est encore plus manifeste s'agissant des accessoires naturels immatériels. L'approche traditionnelle est de considérer les fonctions écosystémiques des fonds comme faisant partie de leurs utilités intrinsèques<sup>13</sup>. Tel est le cas de la fonction productive ou frugifère du sol : l'on dira qu'elle est, par essence, consubstantielle à la propriété foncière. L'impression « civiliste » est cependant démentie par le droit rural français qui subordonne la culture professionnelle de la terre à une autorisation administrative d'exploiter (C. rur., art. L. 331-2). En conséquence de quoi cette fonction peut être retirée au propriétaire immobilier et parfois même être confiée à un tiers.

La science permet désormais de connaître la plupart des services écosystémiques des fonds de terre : l'épuration des eaux, le stockage de carbone, la production de biodiversité... Ces choses existent bien séparément de l'immeuble dans la mesure où leur utilité est commune à tous. On ne voit pas alors comment une personne pourrait s'approprier ces processus biologiques, et en exclure autrui, au motif qu'ils prennent leur source dans des biens privés.

A ce stade de la démonstration, on observe que la propriété du principal parvient à saisir certains accessoires naturels, au contraire d'autres qui restent, à des degrés divers, hors de sa portée. L'angle de l'usage révèle encore plus de surprises : les rapports du principal et de l'accessoire écologique défient ici la logique traditionnelle.

## II. Les accessoires naturels au prisme de l'usage

**Utilité certaine.** Alors que la propriété prend pour objet le corps de la chose, l'usage lui se réfère à ses utilités. Or, il apparaît qu'une chose complexe, identiquement appropriée, puisse avoir des utilités plurielles du fait de ses diverses composantes. A cette enseigne, les accessoires naturels conservent des fonctions distinctes du principal, justifiant qu'ils n'en suivent pas toujours les règles d'usage (A). Le phénomène peut aller jusqu'à une inversion de la hiérarchie, lorsque le statut supérieur des accessoires naturels transfigure complètement le régime de l'immeuble (B).

### A. L'accessoire naturel ne suit pas le principal

**Dépendance insoumise.** Insignifiantes économiquement, les infrastructures naturelles ont longtemps été inexistantes juridiquement<sup>14</sup>. Sauf quelques dispositions relatives aux rapports de voisinage, le propriétaire foncier usait à sa guise de tels accessoires, estimés

---

<sup>12</sup> Sur le rapport entre statut du bien et responsabilité civile : M.-P. Camproux-Duffrène, Responsabilité environnementale : entre environnement pour soi et environnement pour soi, Rev. Env. 2012, Etude 14.

<sup>13</sup> G. Beaussonie, « La qualification juridique des services écosystémiques », in Services écosystémiques et protection des sols, C. Hermon (dir.), Quae, 2018, p. 230.

<sup>14</sup> B. Grimonprez, V° Infrastructures agro-écologiques, in Dictionnaire des biens communs, PUF, 2017, p. 674.

subalternes. L'omniprésence du droit écologique a cependant tout changé, en plaçant les « biens nature » sous protection « policière ».

Certaines ressources naturelles, même appropriées, sont soumises à des règles de police spécifiques. Qu'elle soit courante ou stagnante, superficielle ou souterraine, l'eau obéit quant à son usage à un régime de déclaration ou d'autorisation préfectorale (C. env., art. L. 214-1). Ainsi quiconque entreprend de prélever à partir d'une source, d'un plan d'eau ou d'une rivière est tenu d'emprunter ce parcours administratif (parfois du combattant : avec évaluation environnementale, enquête publique...).

Les accessoires boisés des fonds ruraux obéissent, eux aussi, à leurs propres lois<sup>15</sup>. Il y a d'abord les textes en matière de défrichement, gouvernés par un principe : « nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation » (C. for., art. L. 341-3). A un autre niveau ensuite, les documents d'urbanisme « peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer (...). Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements » (C. urb., art. L. 113-1). Le régime des espaces boisés classés interdit notamment de procéder à tout acte qui compromettrait l'intégrité des boisements.

D'autres types de servitudes d'utilité publique ciblent directement les infrastructures écologiques. Ainsi des arrêtés de protection de biotopes peuvent être pris par le préfet dans le but de préserver un milieu particulier (mares, marécages, marais, haies, bosquets, landes, dunes, pelouses) indispensable à l'existence de la faune et de la flore locale avec pour effet de réglementer certaines pratiques (ex. destruction de talus ou de haies, épandage de produits antiparasitaires : C. env., art. R. 411-15).

Enfin, des régimes contractuels traitent les infrastructures agro-écologiques comme un objet juridique bien identifié. En matière de statut du fermage, le preneur à bail ne peut faire disparaître les talus, haies, rigoles et arbres qui séparent ses parcelles qu'avec l'accord du bailleur (C. rur. art. L. 411-28). Récemment, cette législation a aussi permis de stipuler dans le bail rural des clauses environnementales en vue de maintenir sur le fonds loué un « taux minimal d'infrastructures écologiques » (C. rur. art. L. 411-27).

**Multifonctionnalité.** Les dispositifs évoqués témoignent d'une spécialisation forte des règles d'usage des accessoires naturels. La nécessaire préservation de leurs qualités implique de repenser les rapports des hommes aux biens sur un mode moins unilatéral, moins économique. Le fait est que les services rendus par les infrastructures écologiques transcendent les seuls intérêts du fonds auquel elles sont attachées pour bénéficier à l'ensemble de la communauté humaine comme non-humaine. Partant de là, une gouvernance équilibrée de ces ressources consiste, à cause de leur emplacement géographique, à en réserver la jouissance au propriétaire foncier, lequel conserve la maîtrise exclusive de l'accès ; en contrepartie, pèsent sur lui des charges de conservation et de gestion destinées à préserver la fonction sociale et collective de tels biens (en termes de paysages, de biodiversité...).

## **B. Le principal suit l'accessoire naturel**

---

<sup>15</sup> V. H. Bosse-Platière et B. Grimonprez (dir.), *Guide de l'agriculture et de la forêt*, LexisNexis, 2018, p. 975 et s.

**Renversement des valeurs.** En apparence hérétique, la proposition est née de l'observation des dispositifs environnementaux dont la puissance assujettit, la plupart du temps, le sort de l'immeuble tout entier à l'intérêt de l'accessoire naturel. Aux antipodes de la logique civiliste, c'est en l'occurrence le support foncier qui est « accessoirisé », c'est-à-dire mis au service de l'infrastructure dans le but de recréer une unité de régime nécessaire à sa protection.

L'instrument des zonages est typique du phénomène consistant à modifier le statut de toutes les surfaces d'une aire délimitée au regard de ses caractéristiques écologiques. Les zones Natura 2000, les réserves naturelles, les sites classés, les trames vertes et bleues ont en commun de chercher à préserver des habitats, des éléments topographiques et paysagers, des ressources naturelles floristiques ou faunistiques. Or, tous ces périmètres ont des effets qui rejaillissent sur la manière de jouir du foncier. Un arrêt du 15 mars 2018 illustre parfaitement l'idée<sup>16</sup>. La Cour de cassation y affirme qu'il n'est pas possible de créer une servitude de passage dans un espace boisé classé, même si le titre constitutif de la charge est antérieur au classement.

Les mesures prises pour la qualité de l'eau ont également un impact sur le régime de l'immeuble lui-même. On songe aux périmètres institués autour des points de captage, ainsi qu'aux programmes d'actions décidés dans les zones vulnérables aux nitrates. Ces prescriptions modifient radicalement les usages autorisés de la terre (notamment pour l'épandage des déchets organiques, la couverture végétale des sols ou encore leur fertilisation). Autant de charges foncières (parfois positives !) qui obligent tous les usagers de l'immeuble, avec d'indéniables incidences sur sa valeur.

Il ressort, au final, qu'en fonction des intérêts protégés la perception de l'accessoire peut changer, certains éléments traditionnellement considérés comme mineurs devenant majeurs. L'autre réalité est que les composantes naturelles des fonds interagissent entre elles ; de sorte qu'il faut souvent étendre des règles protectrices spéciales à l'ensemble de la structure immobilière. La leçon de choses est que l'accessoire naturel, lorsqu'il est reconnu, perd son statut subalterne et modifie la destination globale du bien en lui assignant une finalité particulière. Sous cette lumière, c'est toute la propriété foncière qui apparaît auréolée d'une signification nouvelle en ce qu'elle érige le maître du sol en véritable gardien du patrimoine naturel.

---

<sup>16</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 mars 2018, n° 17-14366 : « dès lors que le classement en espace boisé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».