



**HAL**  
open science

## Sol

Benoît Grimonprez

► **To cite this version:**

| Benoît Grimonprez. Sol. Dictionnaire des biens communs, 2017, p. 1119-1123. hal-03924049

**HAL Id: hal-03924049**

**<https://hal.science/hal-03924049>**

Submitted on 18 Jan 2023

**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.

## SOL

Benoît Grimonprez  
Professeur à l'Université de Poitiers

**Interface majeure.** Du latin *solum*, le sol est la partie de l'écorce terrestre sur laquelle reposent les personnes et les choses. Ne faisant l'objet d'aucune définition légale, le sol désigne dans la tradition juridique les fonds immobiliers. Il est alors essentiellement appréhendé à travers sa valeur d'usage, ce qui en fait le bien, par excellence, susceptible d'appropriation. Mais le sol représente à d'autres égards une ressource collective : support matériel de l'espace disponible, il se révèle être aussi, grâce à la pédologie, un écosystème complexe et vital pour l'environnement. Autant de motifs qui légitiment la juste répartition du sol et la protection de ses qualités.

**Appropriation du sol.** Le régime juridique du sol forme le cœur du droit privé des biens. En France, c'est en contemplation des fonds de terre que le Code civil déclame les caractères du droit de propriété (à l'article 544 du Code civil). A une portion du sol doit correspondre une maîtrise totale et unique — en la personne du propriétaire souverain —, et non une pléiade de prérogatives concurrentes, comme sous l'ancien régime.

**Découpage au sol.** La terre, à la différence de l'eau ou de l'air, n'est pas une chose commune. D'où son découpage en entités autonomes sur lesquelles les personnes peuvent exercer leur pouvoir exclusif (Carbonnier, 1998, n° 134). Des mécanismes sophistiqués existent ainsi pour délimiter, en surface, les frontières respectives des fonds (par exemple le bornage, à l'article 646 du Code civil) et les faire observer dans la vie quotidienne (par des clôtures notamment, prévues à l'article 647 du Code civil). Là réside la force de la propriété foncière qu'on peut défendre contre les invasions plus ou moins barbares. Le moindre empiètement — c'est-à-dire dépassement de la ligne divisoire — est alors perçu comme une forme d'expropriation que le propriétaire peut faire sanctionner tout de go, sans besoin de démonstration d'un préjudice (article 545 du Code civil). Il convient cependant de relativiser l'importance des frontières terrestres des héritages. L'existence de servitudes, légales ou conventionnelles, permet de recomposer les utilités économiques des immeubles, en offrant à un fonds certains services se trouvant sur le sol d'un autre fonds (servitudes de passage, de puisage, de vue dégagée, etc.). Ces aménagements, bien que potentiellement perpétuels, font néanmoins figure d'exceptions au régime idéal de la propriété, rêvée libre de toute charge.

**Lois de la gravitation.** Dans la matière immobilière, le sol est toujours considéré comme l'élément principal, quelle que soit la valeur des objets qui s'y agrègent. La propriété du sol, affirme l'article 552 du Code civil, emporte celle du dessus et du dessous (*superficies solo cedit*). L'accession immobilière se produit à l'égard de tout ce qui se trouve en profondeur et en hauteur : arbres, eaux stagnantes (étangs), cavités souterraines sont présumés faire partie de l'assiette de la propriété foncière. Celle-ci s'étend également aux choses mobilières présentes sur le fond (comme les trésors par exemple : article 716 du Code civil). Au maître du sol

revient le privilège de pouvoir bâtir, planter ou fouiller dans le tréfonds pour en extraire les produits. Cela lui confère corrélativement la faculté de s'opposer aux empiètements aériens ou souterrains (droit imprescriptible de couper les racines qui avancent sur son héritage, par exemple, prévu à l'article 673, alinéa 2, du Code civil).

Le droit du sol permet de régler les conflits nés de la construction sur le terrain d'autrui. Certes l'article 553 du Code civil présume que toutes constructions ou plantations sont faites par le propriétaire des lieux et lui appartiennent. Reste qu'il n'est pas rare, en pratique, qu'une personne édifie à ses frais un ouvrage sur le fonds d'autrui. Ce peut être un individu se pensant, à tort, chez lui (tiers évincé par l'anéantissement de son titre), ou plus fréquemment un locataire se sentant comme chez lui : pour son exploitation ou son habitation, il construit sur le bien donné à bail. L'article 555 du Code civil pose dans ce cas des directives, supplétives de volonté, qui privilégient l'accession du propriétaire du sol au fur et à mesure de l'incorporation des éléments, sauf pour lui à indemniser l'auteur des travaux. La solution est cependant déformée lorsqu'un contrat relie le propriétaire du fonds au constructeur. En présence d'un détenteur régulier du fonds, tel un locataire, la jurisprudence opte désormais pour l'accession différée, en fin de bail, du propriétaire aux ouvrages ou plantations (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 1<sup>er</sup> déc. 1964 : Bull. civ. I, n° 535). L'accession n'étant pas automatique, une place existe pour la propriété immobilière « hors-sol », dite superficière.

**Immeubles en apesanteur.** En dépit de l'attraction exercée par le foncier dans le Code civil, la pratique a développé des hypothèses de propriété immobilière déconnectée du sol. C'est en matière de baux, qu'à l'époque romaine, l'institution de la « superficie » a été inventée : elle correspondait à une clause spéciale du contrat stipulant que le locataire qui construit ou plante sur le fonds conserve, pendant la location, la maîtrise de l'ouvrage ou de la plantation. On définit de nos jours le droit de superficie comme la propriété dont jouit une personne, le superficière, sur la partie d'un fonds dont le sol appartient à un autre, le tréfoncier (Grimonprez, 2013, n° 1). Provisoire et accessoire à une convention de jouissance, la superficie peut également exister de manière autonome et perpétuelle. Le législateur en a le premier donné l'exemple avec la réglementation sur les mines, laquelle a instauré au profit de l'Etat un droit légal de propriété sur le sous-sol (Lois du 21 avril 1810 et du 9 septembre 1919). Le régime des vestiges archéologiques immobiliers s'en inspire largement. L'article L. 541-1 du Code du patrimoine neutralise en effet l'article 552 du Code civil pour les terrains acquis après la loi du 17 janvier 2001, en attribuant automatiquement à l'Etat la propriété du site archéologique dès sa découverte.

Des conventions peuvent instaurer le même découpage dans l'espace : soit qu'un propriétaire décide de renoncer définitivement à l'accession des éléments élevés sur son fonds, soit qu'il décide de diviser son bien en volumes pour les aliéner séparément. Ce genre de montage est devenu monnaie courante pour la construction des ensembles immobiliers complexes ; l'immeuble y devient une abstraction, ou tout du moins un espace géométrique divisible à souhait, en hauteur comme en largeur, sous forme de cubes superposés appartenant à des propriétaires distincts (Savatier, 1965). Certaines pratiques coutumières, toujours vivantes, font aussi penser à une division superficière de la propriété. Ainsi du « droit de crû et à croître », pris directement sur le sol d'un tiers pour l'attribution de lots de bois, que la Cour de cassation a qualifié de droit réel perpétuel ne pouvant pas s'éteindre par le non-usage prolongé (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 mai 2012, n° 11-13.202). Ces phénomènes ont le mérite de montrer que la raréfaction du sol pousse à s'en évader. Surtout, en tant que support, le sol présente des utilités si multiples qu'il est matériellement possible de les scinder et de les partager entre plusieurs maîtres.

**Patrimonialisation du sol.** Nonobstant son caractère privatif, le sol est, du fait de ses caractéristiques, en voie de « patrimonialisation ». On entend par là un phénomène d'affectation de certains biens spéciaux — l'eau par exemple — à des intérêts collectifs supérieurs, symbolisés par la notion de patrimoine commun. En résulte une dissociation des utilités des choses, dont la maîtrise est répartie entre les individus, d'une part, et la collectivité, d'autre part. La loi consacre cette vision à propos du territoire — dont le sol est la couche superficielle —, qualifié par l'article L. 110-1 du Code de l'urbanisme de « *patrimoine commun de la Nation* » ; « *les collectivités publiques, ajoute le texte, en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences* ». Sous ces traits, deux représentations du sol posent question : le sol comme espace et le sol comme milieu.

**Quantité des sols.** Le sol est une ressource, certes perpétuelle — si on excepte la montée des eaux ! —, mais finie. Non-renouvelable, le sol l'est dans la mesure où l'on ne peut en augmenter la capacité. L'occupation de la terre par l'un exclut forcément l'autre. D'où l'enjeu primordial de préserver une certaine disponibilité spatiale des sols, par leur équitable répartition entre les différents propriétaires et usagers. Il faut aussi dire que, d'un point de vue collectif, toutes les utilisations du sol ne se valent pas. Certaines pratiques les stérilisent (artificialisation) et entament leurs vocations productives ; elles peuvent à l'inverse décupler leur rentabilité économique. D'autres usages au contraire préservent les fonctions écosystémiques de la terre, qu'il s'agisse de la production de nature (biomasse) ou de denrées (végétales ou animales). Bien singulier, le sol se caractérise par sa dimension multifonctionnelle qu'il incombe au système juridique de préserver et d'équilibrer.

**Destination de l'usage du sol.** Le Code de l'urbanisme, au titre 1<sup>er</sup> de son premier livre, énonce « *les règles générales d'utilisation du sol* ». En vertu de ces dispositions, les collectivités sont responsables de l'affectation des sols qu'elles déterminent localement au moyen de leurs documents d'urbanisme (voir l'ancien « *plan d'occupation des sols* »). Ainsi l'espace est-il divisé en zones déterminant *a priori* la nature des usages pouvant s'y dérouler. Une telle réglementation spatiale n'a fait que s'amplifier sous la pression du droit de l'environnement et du droit du patrimoine culturel. Là où les parcs nationaux (article L. 331-1 du Code de l'environnement), les réserves naturelles (article L. 332-1 du Code de l'environnement), les sites inscrits et classés fleurissent (article L. 341-1 du Code de l'environnement), les droits de transformer ou de détruire des propriétaires reculent, annihilés par des servitudes d'utilité publique de plus en plus invasives.

**Partage des usages du sol.** Au sein d'un même type de zone, l'Etat veille à garantir un partage non léonin de l'espace entre les différents candidats à sa maîtrise. A cet effet, s'est progressivement forgé un droit de la concurrence spatiale portant régulation du marché foncier. Un premier contrôle intervient dès le stade de l'accès à la propriété foncière, tant en milieu urbain que rural, sous la forme essentiellement de droits de préemption. L'exemple typique est celui de la soumission au droit de préemption de la SAFER de l'aliénation de biens immobiliers à usage ou à vocation agricole (article L. 143-1 du Code rural et de la pêche maritime). Mais une seconde forme d'interventionnisme public a lieu, par-delà l'appropriation du sol, sur ses usages. A titre d'illustration, celui, propriétaire ou locataire, qui projette d'exploiter des surfaces à des fins agricoles est tenu de se soumettre au contrôle des structures : en fonction de critères tenant à la qualité des personnes et des biens mis en valeur, cette réglementation subordonne le fait d'exploiter à l'obtention d'une autorisation administrative (article L. 331-1 du Code rural et de la pêche maritime). L'enjeu est clairement d'éviter que les surfaces — et donc les outils de production — ne soient concentrées entre les

mêmes mains. De tels instruments ne font que mettre en lumière la destination collective de l'espace — donc du sol, laquelle transcende son appropriation individuelle.

**Qualité des sols.** Longtemps envisagé comme un simple support abstrait, le sol est dorénavant appréhendé concrètement, pour ses qualités intrinsèques. Car force est de constater que le sol — sans se dérober — subit de plus en plus d'altérations dues aux activités humaines : érosion, tassement, salinisation, pollution, appauvrissement... C'est pourquoi les sols, dans toute leur diversité, méritent protection, afin de conserver leurs propriétés agronomique et écologique (réservoir de biodiversité, filtration, stockage de carbone...).

Au plan international, le Conseil de l'Europe a, dès 1972, adopté une Charte européenne des sols, qui les définit comme « *un des biens les plus précieux de l'humanité* ». Seulement, les tentatives d'harmonisation des règles étatiques sur la protection des sols se sont pour l'instant soldées par des échecs. Certes en 2006, la Commission européenne avait lancé une « *stratégie thématique en faveur de la protection des sols* », mais la proposition de directive afférente n'a jamais fait consensus parmi les Etats membres, réticents à abdiquer leurs prérogatives souveraines sur l'élément fondateur de leur territoire. Fait hélas toujours défaut, au niveau mondial, une conception du sol comme patrimoine naturel commun à absolument sauvegarder.

En droit français, des textes encore épars apparaissent pour souligner l'objectif de préservation des sols, au même titre que celle de l'air ou de l'eau (article L. 101-2 du Code de l'urbanisme). Surtout, s'étoffe la législation sur la prévention et le traitement des sites et sols pollués qui s'inscrit aux articles L. 556-1 et suivants du Code de l'environnement (réformés par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014). Ces règles édictent les prescriptions administratives destinées à lutter contre les pollutions ou risques de pollution des sols, la hiérarchisation des responsables de l'obligation de dépolluer, ainsi que les études de sol destinées à informer les futurs occupants des terrains. Mais l'on constate que c'est toujours à travers le prisme des usages (agricoles, industriels...) dont le sol fait l'objet, que son régime juridique est construit. Il n'existe pas d'approche globale et cohérente de ce substrat, tenant compte à la fois de sa valeur productive et de sa valeur écosystémique. Tout juste la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité déclare-t-elle que « *les processus biologiques, les sols et la géodiversité* » concourent à la constitution du patrimoine commun de la Nation (article L. 110-1 du Code de l'environnement).

En dépit — ou à cause ? — d'un régime juridique complexe et protéiforme, le sol tend certainement à rejoindre la catégorie émergente des « communs ». Il n'est ni un bien privatif ordinaire pouvant être complètement approprié, ni un bien public placé d'office dans le patrimoine de l'Etat. Le sol fait partie de ces choses sur lesquels s'exercent la propriété privée et le commerce juridique, tout en étant soumis à un mode particulier de gouvernance, destiné à garantir tant le droit d'accès à sa jouissance que la conservation durable de ses ressources (Rochfeld, 2014, p. 365).

**Benoît GRIMONPREZ**, Professeur à l'Université de Poitiers

### **Repères bibliographiques**

- CARBONNIER J., *Droit civil*, t. 3, *Les biens*, 18<sup>e</sup> éd., PUF, 1998
- DESROUSSEAUX M., *La protection juridique de la qualité des sols*, thèse Lyon 3, 2014
- GRIMONPREZ B., V<sup>o</sup> Superficie, *Répertoire civil Dalloz*, 2013

- MARTY G., *La dissociation juridique de l'immeuble. Contribution à l'étude du droit de superficie*, Thèse Toulouse, 1976
- PATAULT A.-M., « La propriété non exclusive au XIX<sup>e</sup> siècle, histoire d'une dissociation », *Revue d'histoire du droit* 1988, p. 217
- ROCHFELD J., « Penser autrement la propriété : la propriété s'oppose-t-elle aux « communs » ? », *Revue internationale de droit économique* 2014, p. 365
- SAVATIER R., « La propriété de l'espace », *Recueil Dalloz* 1965, chron. n° 35, p. 213