

# AVEC QUELLE GARANTIE ACHETEZ-VOUS VOTRE BIEN ?

## Valeur du cadastre

La base originelle du cadastre est fiscale. Il n'apporte aucune garantie juridique sur la position réelle des limites ou sur la superficie des parcelles.

*Source : réponses ministérielles et jurisprudentielles.*

## Garantie foncière des cavités souterraines

On commence par délimiter, en surface, la propriété de chacun. Une fois, cette étape réalisée, on détermine les parties cavées imbriquées que l'on résout le plus souvent par une division en volumes.

## Acte de vente

L'acte de vente apporte la preuve mais pas la **garantie foncière**.

Seul le géomètre – Expert, de part sa délégation de service public a pour mission d'apporter la **garantie foncière**.

La **garantie foncière automatique** n'existe pas excepté pour les lotissements, les zones d'aménagement concertées (ZAC) et les appartements en copropriété (certificats loi Carrez).

Selarl BRANLY-LACAZE  
Géomètres-Experts  
Travaux fonciers - Maîtrise d'oeuvre



*Une double compétence de juristes et d'ingénieurs au service de vos biens fonciers*

48 rue du Maréchal LECLERC - BP103 *Spécialisé dans la garantie foncière*  
49413 SAUMUR Cedex  
Tél. 02 41 40 13 40 - Fax : 02.41.51.35.50  
saumur@branly-lacaze.com  
Autres sites : Bressuire (79) - Chinon (37) - Loches (37) - Poitiers (86)  
Permanences : Montlouis/Loire (37) - Ste Maure de Touraine (37)

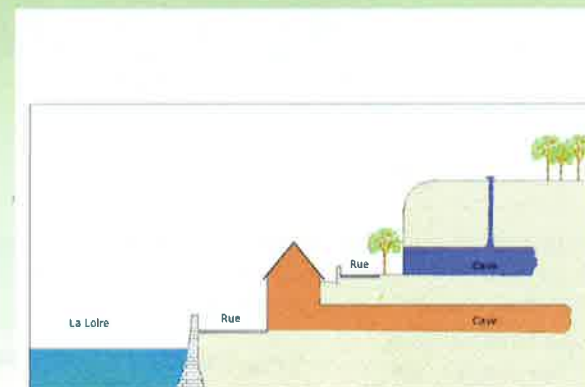
Selarl BRANLY-LACAZE  
Géomètres-Experts  
Travaux fonciers - Maîtrise d'oeuvre



*Une double compétence de juristes et d'ingénieurs au service de vos biens fonciers*

48 rue du Maréchal LECLERC - BP103 *Spécialisé dans la garantie foncière*  
49413 SAUMUR Cedex  
Tél. 02 41 40 13 40 - Fax : 02.41.51.35.50  
saumur@branly-lacaze.com  
Autres sites : Bressuire (79) - Chinon (37) - Loches (37) - Poitiers (86)  
Permanences : Montlouis/Loire (37) - Ste Maure de Touraine (37)

## Le géomètre – expert au cœur des habitations troglodytiques



## Cavités souterraines, habitations troglodytiques Etes-vous réellement propriétaires ?

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

**Constat :** La plupart des actes de propriété ont une désignation des cavités souterraines, des habitations troglodytiques succinctes, issues des actes précédents. Ainsi, dans de nombreux cas, on ignore le véritable propriétaire de ces cavités souterraines. 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 après division, à savoir:	
•Commune :	
Section D, licudit « les caves »	
- n° 107 pour	2a 93ca
- n° 286 pour	3a 77ca
- n° 354 pour	0a 51ca
Ensemble	7a 21ca



**Une cavité souterraine ne s'acquiert pas avec le temps :** Contrairement aux idées reçues, la possession d'une cavité souterraine pendant plus de 30 ans ne permet pas d'en devenir nécessairement propriétaire.

En effet, pour prescrire, il faut respecter les conditions de l'article 2261 du code civil qui exige une possession publique, or la possession d'une cavité souterraine est en général clandestine (jurisprudence : la possession doit être connue de la partie adverse).

**Selarl BRANLY-LACAZE**  
Géomètres-Experts  
Travaux fonciers - Maîtrise d'oeuvre



*Une double compétence de juristes et d'ingénieurs au service de vos biens fonciers*

48 rue du Maréchal LECLERC - BP103 Spécialisé dans la garantie foncière  
49413 SAUMUR Cedex  
Tél. 02 41 40 13 40 - Fax : 02.41.51.35.50  
saumur@branly-lacaze.com  
Autres sites : Bressuire (79) - Chinon (37) - Loches (37) - Poitiers (86)  
Permanences : Montlouis/Loire (37) - Site Maure de Touraine (37)



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).

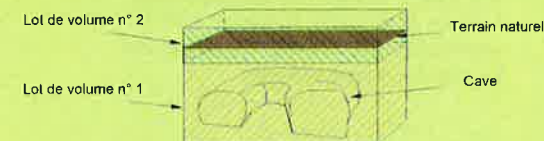
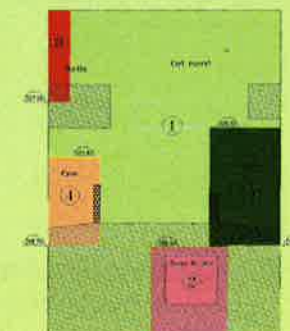
Ainsi des élus, notamment des collectivités locales se retrouvent responsables de la sécurité de cavités souterraines, d'habitations troglodytiques sous le domaine public. Ces mêmes cavités sont, bien souvent, occupées ou utilisées par des particuliers ou des entreprises convaincus d'être chez eux.

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.

Coupe AA



En cas d'achat d'une cavité souterraine, d'une habitation troglodytique:

Seul un géomètre-expert spécialisé peut vous assurer les limites de votre future propriété dans le tréfonds.

**Selarl BRANLY-LACAZE**  
Géomètres-Experts  
Travaux fonciers - Maîtrise d'oeuvre



*Une double compétence de juristes et d'ingénieurs au service de vos biens fonciers*

48 rue du Maréchal LECLERC - BP103 Spécialisé dans la garantie foncière  
49413 SAUMUR Cedex  
Tél. 02 41 40 13 40 - Fax : 02.41.51.35.50  
saumur@branly-lacaze.com  
Autres sites : Bressuire (79) - Chinon (37) - Loches (37) - Poitiers (86)  
Permanences : Montlouis/Loire (37) - Site Maure de Touraine (37)