



# L'étendue de la propriété immobilière

publié le **03/02/2017**, vu **3271 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

**Selon l'article 17 de la Charte des Droits Fondamentaux de l'Union européenne, « toute personne a le droit de jouir de la propriété des biens qu'elle a acquis légalement de les utiliser, d'en disposer et de les léguer. »**

La propriété recèle plus de valeur lorsqu'elle porte sur des immeubles du fait de leur valeur économique.

Pour cela, il est nécessaire de définir l'étendue de la propriété immobilière, c'est-à-dire jusqu'où s'étend l'immeuble détenu par son propriétaire.

Il est donc indispensable de connaître la surface au sol grâce au bornage ainsi que de savoir jusqu'où s'étend le droit tant au-dessous qu'au-dessus du fonds.

Il importe également d'être informé sur la propriété des choses unies accessoirement, naturellement ou artificiellement au sol par l'étude des règles de l'accession.

Le bornage c'est la ligne séparative de deux terrains contigus, il s'agit de se prémunir contre d'éventuelles contestations du voisin ou d'une tentative d'usurpation.

Le bornage peut être amiable ou à défaut judiciaire. Ce n'est donc qu'en l'absence d'accord que le juge d'instance sera saisi d'une action en bornage.

Le propriétaire du sol est aussi celui du sous-sol. Quelques exceptions peuvent cependant apparaître en matière de mines ou de carrières qui supposent l'obtention d'une autorisation d'exploitation par l'administration.

L'accession peut être naturelle ou industrielle : l'accession naturelle permet au propriétaire d'un fonds de devenir propriétaire des biens qui vont s'adjoindre à son terrain sans l'intervention de l'homme (ex : les fruits qui tombent de l'arbre du voisin).

L'accession industrielle suppose une construction ou une plantation. Par conséquent, le propriétaire du sol sera également le propriétaire de cette construction ou de cette plantation jusqu'à preuve du contraire.

A titre d'exemple, dans un arrêt en date du 24 juillet 2013, la cour d'appel de Bastia rappelle que le propriétaire d'un fonds ne peut obtenir la remise en état et la démolition de la construction située sur un fonds voisin au motif que celle-ci empièterait sur le renflement de son mur.

En effet, le renflement du mur ne permet nullement d'acquérir un droit de propriété sur ledit fonds voisin.

Le mur de séparation entre les deux bâtiments disjoints dont l'un surplombe l'autre ne peut pas être qualifié de mur mitoyen : la présomption de propriété s'applique sur le sol et sur le sous-sol.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 Boulevard Malesherbes - 75008 Paris

**01 40 39 04 43**

**contact@azoulay-avocats.com**

[www.azoulay-avocats.com](http://www.azoulay-avocats.com)