

**TOULOUSE  
CAPITOLE**  
Publications



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de  
l'Université Toulouse 1 Capitole.

*À PROPOS DE LA PROPRIÉTÉ D'UN « GROTTONE » DE BONIFACIO*

LAURENT POSOCCO, GUILLAUME KESSLER

Référence de publication : La Semaine Juridique Edition Générale n° 29-34, 15 Juillet 2013, 852

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,  
contacter [portail-publi@ut-capitole.fr](mailto:portail-publi@ut-capitole.fr)

## À PROPOS DE LA PROPRIÉTÉ D'UN « GROTTONE » DE BONIFACIO

CA Bastia, 3 avr. 2013, n° 11/00463 : Juris-Data n° 2013-011816

Les falaises de Bonifacio, célèbres dans le monde entier, étant faites de calcaire, l'érosion et les hommes les ont sculptées pour former des grottes de toutes formes et de toutes dimensions. Certaines d'entre-elles sont depuis longtemps exploitées, notamment en tant que locaux commerciaux, afin d'abriter des boutiques ou des restaurants. Au-delà de leur valeur touristique, ces grottes présentent un avantage économique important : celui de permettre de gagner de l'espace dans une ville qui en manque énormément et dans laquelle la pression immobilière est devenue insoutenable.

Dans l'affaire soumise à la cour d'appel de Bastia le 3 avril 2013, les propriétaires de l'une de ces grottes, qui avaient construit une dalle couvrant sa partie haute, ont assigné les propriétaires de l'appartement situé au-dessus car ces derniers avaient bâti sur la dalle. Lesdits propriétaires de l'appartement ont alors contesté la qualité à agir des demandeurs en affirmant que ce « *grottone* » relèverait du domaine public naturel. L'argument a été rejeté par la Cour, qui a estimé que la preuve n'était pas rapportée de ce que ce bien empêcherait les immeubles bâtis sur le quai voisin de s'appuyer sur la falaise qui les surplombe et permettrait de surcroît l'éventuel passage des services publics. Dès lors, le « *grottone* » est exclu du domaine public et son propriétaire dispose de la qualité à agir pour le préserver.

La demande étant finalement recevable, la Cour s'est ensuite interrogée sur la question de l'éventuelle démolition des ouvrages réalisés. Au visa de l'article 552, alinéa 1 du Code civil au terme duquel la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous, elle a ainsi estimé que la dalle couvrant la partie haute du « *grottone* » appartenait aux propriétaires de ce dernier. La preuve étant rapportée que les propriétaires de l'appartement du dessus avaient ajouté des éléments qui n'existaient pas lors de l'acquisition du bien, il était manifeste qu'ils avaient voulu agrandir leur habitation au détriment du droit de propriété des demandeurs et qu'ils ne pouvaient se prévaloir ni d'un juste titre ni de leur bonne foi. La démolition des aménagements réalisés sur la dalle a donc été ordonnée.