

POINT DE VUE SUR L'ARTICULATION "VERTICALE" DES PROPRIÉTÉS PRIVÉE ET PUBLIQUE EN DROIT LIBANAIS

Par **Roula EL-HUSSEINI BEGDACHE**

Docteur en Droit

Avocat à la Cour de Beyrouth

Chargée d'Enseignement aux Facultés de droit de

l'Université Saint-Joseph de Beyrouth et de

l'Université Libanaise

Sujet tabou s'il en est dans un pays situé dans une région tourmentée du monde où l'attachement à la terre est vivace, la propriété immobilière qu'elle soit privée ou publique se situe parmi les pans les plus poussiéreux du droit libanais.

Régi par l'arrêté n°3339/LR du 12 novembre 1930 portant réglementation de la propriété foncière et des droits réels immobilier (connu sous le nom de Code de la Propriété, ci-après "CP") promulgué voici plus de soixante ans et qui se voulait alors, comme toute oeuvre de codification, "un instrument juridique moderne"⁽¹⁾, le statut juridique de l'immeuble s'est figé depuis dans une stabilité inébranlable, reflet comme on a pu l'observer de sa fixité caractéristique⁽²⁾.

La propriété publique fait, elle, l'objet d'un régime spécifique non moins vénérable, l'arrêté n°144/S du 10 juin 1925 régissant le domaine public et l'arrêté n°275/LR du 25 mai 1926 régissant les biens du domaine privé de l'Etat.

La fin de la guerre et le chantier de reconstruction du pays ont cependant suscité de nouvelles interrogations autour du statut de la propriété notamment dans le cadre de la réhabilitation du Centre-Ville de Beyrouth, l'un des secteurs les plus ravagés par la guerre.

Autrefois point de convergence et de départ de la quasi-totalité des activités du pays, tout à la fois gare routière et maritime, marché populaire, regroupement de boutiques de luxe, siège du Parlement et de l'Hôtel de Ville, de grands ministères et de banques,⁽³⁾ le Centre-Ville de Beyrouth n'était plus, après seize ans de destruction et de squatterisation, qu'un champ de ruines calcinées.

(1) Cf. Exposé des motifs de l'arrêté n° 3339/LR

(2) J-L. BERGEL, "Paradoxes du droit immobilier français à la fin du XXe siècle", in *Le droit français à la fin du XXe siècle – Etudes offertes à Pierre Catala*, LITEC 2001, pp.641 et s.)

(3) R. GEACHAN, "Reconstruire ... Réconcilier", in *Les Cahiers de l'Orient*, n°28, 4e trimestre 1992, p.83

La réhabilitation fut confiée, au coeur d'une vaste polémique qui a secoué le pays, à la Société Libanaise pour le Développement et la Reconstruction du Centre-Ville de Beyrouth (SOLIDERE) entraînant le Liban de plein pied dans une opération immobilière de très grande envergure qui mettait en jeu les règles d'urbanisme les plus pointues.

Dans ce cadre, une société de droit privé maîtrisant le sol en pleine propriété, était chargée pour le compte et aux frais de l'Etat de l'aménagement d'une zone objet d'un plan et d'un règlement d'urbanisme avec ses voiries, places et jardins publics, ces équipements étant progressivement incorporés au domaine public au fur et à mesure de leur achèvement.

C'est dans ce contexte que le besoin de briser l'hermétisme de la séparation du domaine public et de la propriété privée s'est fait ressentir au Liban au milieu des années 1990 lorsque les impératifs de la commercialisation du projet du Centre-Ville impliquant notamment des équipements complexes (création de tunnels de communication sous la voie publique entre deux bâtiments, parkings souterrains sous-jacents à certains tronçons de voies publiques ...) ont exigé l'appropriation privée de l'espace disponible au-dessus de parcelles du domaine de l'Etat ou des collectivités publiques.

Jusqu'alors, les interférences de la propriété privée et du domaine public étaient demeurées "horizontales" (droits de passage) aux exceptions près des régimes des mines et carrières, des fouilles archéologiques et des eaux souterraines. Ce sont les interférences "verticales" qui seront ici envisagées.

Sur le plan des principes, les impératifs de l'aménagement urbain moderne (valeur économique grandissante de la propriété foncière, rétrécissement progressif des espaces disponibles) commandent une exploitation rationnelle de l'espace, traduite par la création d'ensembles immobiliers complexes formés de blocs superposés ou imbriqués sur une même parcelle aux destinations totalement hétérogènes tel que parkings, supermarchés, hôtels, bureaux, commerces ...

En France, l'échec dans un tel contexte de la technique éprouvée de la copropriété⁽¹⁾ a exhorté les intervenants à la recherche d'alternatives viables.

En effet, souvent les blocs qui coexistent sur le même sol n'ont aucun rapport les uns avec les autres si ce n'est leur superpositions et imbrications, de sorte que les notions de parties communes et parties privatives en perdent leur signification. Le calcul des charges donne lieu par ailleurs à des discussions interminables, tandis que la notion de "destination de l'immeuble" qui se caractérise en principe par une certaine unité ou une certaine homogénéité, n'a plus aucun sens en

(1) V. Ph. SIMLER, "Copropriété et propriété en volumes: antinomie ou symbiose?", in *Le droit privé à la fin du XX^e siècle – Etudes offertes à Pierre Catala*, LITEC 2001, pp. 679 et s.: "La copropriété par appartements ... apparaît comme "l'homme malade" de notre droit des biens."

présence de complexes immobiliers où coexistent à la fois des logements, des supermarchés, des cinémas etc. Les règles de majorités des assemblés constituent enfin un obstacle parfois insurmontable rendant l'ensemble totalement ingérable.

L'inconvénient ultime de la technique de la copropriété surgit en cas de présence d'une personne publique dans l'immeuble, ou de l'imbrication dans l'ensemble d'un élément de domanialité publique totalement réfractaire à la notion de copropriété avec des personnes privées.

Cette réalité a donc appelé le développement d'une technique plus souple qui permette aux propriétaires des différents "volumes", correspondant aux diverses affectations des blocs qui forment le complexe immobilier, de coexister en bonne intelligence.

Des projets de grande envergure comme ceux du quartier de la Défense près de Paris ont permis de mettre en évidence l'intérêt de séparer la propriété du sol de celle de ses dessous et dessus pour les réaliser mais également pour la mise en oeuvre de projets de moindre envergure supposant des imbrications de droits de propriété dans des immeubles dont les niveaux sont affectés à des destinations difficilement conciliables.

Cette dissociation de la propriété du dessus de celle du dessous a pu être réalisée en France grâce à un mécanisme très ancien, hérité du droit romain et qu'on retrouve en droit musulman, à savoir le droit de superficie, qui permet de séparer la propriété du sol de celle des dessus et dessous. Ainsi superposée, la propriété des différents volumes demeure indépendante et les volumes sont articulés au moyen de servitudes réciproques. Les volumes que leur propriétaire souhaite lotir sont alors individuellement soumis au régime de la copropriété.

Le droit de superficie fut donc exhumé pour servir de support à une forme inédite de propriété: "la propriété en volumes". Cette technique invite à une perception euclidienne de la propriété immobilière en trois dimensions. Ainsi l'on part de l'hypothèse d'après laquelle la propriété foncière est avant tout la maîtrise exclusive d'un "espace"⁽¹⁾ la définition de cet espace par référence à une parcelle foncière n'étant que le procédé habituel d'identification⁽²⁾ de sorte que rien n'empêche le recours à une technique d'identification des volumes eux-mêmes.

En dépit de certaines objections doctrinales⁽³⁾ cette technique s'est révélée viable en France; ces remarques proposent d'ébaucher l'étude de son admissibilité et de sa mise en oeuvre en droit libanais. Dans cet ordre d'idées, nous envisagerons dans un premier temps le concept de superficie en droit privé, dont la légalité en droit

(1) V. l'article fondateur du Doyen Savatier, "La propriété de l'espace", D. 1965, p.213

(2) F. TERRÉ ET Ph. SIMLER, , *Les biens*, 6e ed., Dalloz 2002, n°948.

(3) (J.P. BERTREL, "L'accession artificielle immobilière – Contribution à la définition de la nature juridique du droit de superficie", RTDciv 1994, p.p. 737 et s. spéc. p. 775)

français “n’est pas douteuse”⁽¹⁾, dans la mesure où celui-ci demeure controversé en droit libanais (I) de telle sorte qu’il convient de lui rechercher des substituts, que nous aborderons dans un second temps (II).

I- LE DROIT DE SUPERFICIE EN DROIT LIBANAIS

La construction édiflée sur le terrain d’autrui appartient au propriétaire du sol. Cette force attractive de la surface sur les espaces qui la surplombent et sous-tendent est traduite par l’adage latin *superficies solo cedit*. Cette règle est posée en droit français par les articles 552 et 553 du code civil. Ces textes sont repris quasiment à la lettre en droit libanais par les articles 13 et 213 de l’arrêté n°3339/LR. Le premier, situé au titre IIème dans le chapitre I^{er} intitulé “De la propriété”, dispose que “La propriété du sol comporte la propriété du dessus et du dessous; ainsi le propriétaire d’un terrain peut y faire telles plantations et constructions qu’il juge à propos où y effectuer des fouilles aussi profondément qu’il juge convenable et tirer de ces fouilles tous les produits qu’elles peuvent fournir, le tout sauf les restrictions résultant des lois, arrêtés et règlement”; le second, situé au chapitre II du titre VII intitulé “De l’accession” dispose pour sa part” que “Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain sont présumés avoir été faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir ...” et le législateur d’ajouter: “si le contraire n’est prouvé”. De cette dernière réserve directement inspirée de l’article 553 Cciv. l’on a déduit en droit français l’admission du *droit de superficie*, qui peut être défini comme un droit réel qu’un propriétaire, le superficiaire, exerce sur la surface d’un fonds dont le dessous appartient à un autre propriétaire, le tréfoncier⁽²⁾.

En d’autres termes, le droit de superficie est un droit de propriété (de l’avis de la doctrine dominante), portant sur une construction ou des plantations.

Toutefois, contrairement au droit français qui a érigé le droit de superficie sur l’article 553 Cciv., le droit libanais a expressément prévu ce droit parmi les droits réels⁽³⁾ et l’a défini à l’article 8 de l’arrêté n° 3339/LR comme étant celui du propriétaire de bâtiments, ouvrages au plantations reposant sur un fonds appartenant à autrui”, pour mieux en annihiler l’existence à l’article 31 CP lequel dispose expressément qu’*“Aucun droit de superficie ne pourra être constitué à compter de la date de promulgation du présent arrêté.”*

(1) F. TERRÉ et Ph. SIMLER, *op. cit.*, n°947.

(2) F. TERRÉ et Ph. SIMLER, *op. cit.*, n°946

(3) “Article 10. - les immeubles peuvent faire l’objet des droits réels suivants:

- La propriété
- Le tassarouf
- La superficie (...)

Dès lors, comment interpréter la portée de l'article 213 CP, équivalent libanais rappelons-le de l'article 553 Cciv., à la lumière de cette disposition péremptoire ?

Dans son ouvrage classique de droit foncier libanais⁽¹⁾, B. Tabbah justifie la suppression pour l'avenir du droit de superficie, par la conviction du législateur que les griefs élevés contre ce droit seraient fondés. De fait, le reproche principal qu'on avait adressé au droit de superficie était notamment celui de "stériliser le sol à perpétuité", le tréfoncier ne pouvant plus en tirer de ce fait aucun avantage appréciable⁽²⁾. Le même auteur croit néanmoins à la survivance du droit de superficie en affirmant que sa suppression "[...] ne saurait être absolument effective. Il est un article du Code de la Propriété qui *suppose un tel droit* et sur l'équivalent duquel le droit français a lui-même fondé sa persistance en France. Nous avons nommé l'article 213 CP."⁽³⁾ Ainsi, estime B. Tabbah, "en dépit de la volonté clairement exprimée du législateur, à l'article 31 C.P., le droit de superficie continuera donc à l'avenir à exister dans quelque mesure".⁽⁴⁾

De fait, cette opinion fut confortée par un arrêt de la Cour de Cassation libanaise du 30 mai 1959 qui a semblé admettre la dissociation de la propriété des dessus et dessous dans une affaire où le propriétaire du sol n'était autre que l'Etat libanais.⁽⁵⁾

Toutefois, dix ans plus tard⁽⁶⁾, dans une affaire où les juges du fond avaient admis que la vente d'un bien-fonds n'emportait pas celle de l'immeuble reposant sur celui-ci, ce dernier étant demeuré la propriété du vendeur, la Cour suprême, est venue déclarer l'abrogation du droit de superficie d'ordre public sur le fondement de l'article 31 CP, les juges du fond ayant l'obligation de la soulever d'office⁽⁷⁾.

(1) *Propriété privée et registre foncier*, LGDJ 1947.

(2) B. TABBAH, *op. cit.*, Tome I, n°242.

L'auteur ajoute: "Peut-être aussi le législateur a-t-il voulu mettre un terme, (...) à ces marchés de dupes entre gros propriétaires ruraux et paysans, ayant pour objet les arbres plantés par ceux-ci, dont il ne leur revient le plus souvent qu'une part infime et qui ne leur donnent droit à aucune compensation de la dépense exposée elle-même, en cas de réussite insuffisante de la plantation." (*Ibidem*)

(3) B. TABBAH, *Ibidem*

(4) *Ibidem*

(5) Recueil Baz 1959, p.77: "Attendu que la loi suppose que le propriétaire du sol est propriétaire des constructions et ouvrages édifîés sur le sol mais que cette présomption cède devant la preuve contraire, ce qui résulte des dispositions expresses de l'article 213 CP (...)"

(6) Voir toutefois auparavant un arrêt qui se contente de réitérer les dispositions de l'article 31 en confirmant la survie du droit de superficie pour les titres consentis *avant* l'entrée en vigueur de l'arrêté n° 3339/LR: Cass 5 novembre 1960, Revue Judiciaire 1960, p.929.

(7) Cass. 28 avril 1969, Recueil Baz 1969, p. 324 *Al-Adl* 1969, *Jurisp.*, p. 532:

"(...) la demande principale qui tendait à déclarer que l'immeuble n'était pas inclus dans la vente et qu'il était demeuré la propriété [du vendeur]; le tribunal de première instance qui avait pris cette demande en considération, la jugeant légitime au fond, était tenu de déclarer la nullité de la vente portant sur le terrain après l'interdiction du droit de superficie par le code foncier; cette interdiction étant d'ordre public, il appartenait au tribunal de la soulever d'office (...)"

Depuis, la jurisprudence publiée⁽¹⁾, et les rares auteurs qui abordent le droit de superficie confirment le caractère d'ordre public de son extinction⁽²⁾.

En d'autres termes, toute dissociation de la propriété d'édifices et de celle du terrain sur lequel ils reposent devrait être requalifiée de droit de superficie et annulée, au besoin d'office, par les tribunaux en vertu de l'article 31CP.

On remarquera que contrairement aux textes français correspondants (article 552 et 553 Cciv.), qui sont *consécutifs*, les textes libanais sont contextuellement très éloignés: nous l'avons dit, l'article 13 est le troisième article du chapitre intitulé "de la propriété" alors que l'article 213 se place dans le titre VII consacré aux modes d'acquisition de la propriété, au chapitre intitulé "de l'accession".

Cette configuration pourrait suggérer que le législateur a voulu consacrer le principe de l'article 13CP comme étant le droit commun de la propriété, les seules exceptions admises étant légales (mines, carrières, antiquités, eaux souterraines), alors que la portée de l'article 213CP se limiterait aux droits de superficie existant avant l'entrée en vigueur de l'arrêté No 3339/LR. Cette analyse est confortée par la situation de l'article 213CP qui est placé dans un contexte tendant à organiser la reconstitution de l'unité de la propriété des dessus et dessous, soit au profit du superficiaire soit au profit du tréfoncier, selon des critères de bonne foi et de valeurs respectives du fonds d'une part et des constructions ou plantations élevées sur celui-ci d'autre part (art. 214 CP et suivants).

En outre, il convient de prendre acte d'une récente intervention du législateur en la matière. En effet, l'article 30CP considérait que le droit de superficie s'éteint par la destruction des bâtiments, ouvrages ou plantations établis sur le fonds; dans ce cadre, la Loi n°322 du 21/4/2001⁽³⁾ est venue assimiler les bâtiments et ouvrages désormais "non conformes à leur destination" à des bâtiments et ouvrages détruits mettant fin par la même occasion aux droits du superficiaire.

Cette volonté du législateur de restreindre le domaine du droit de superficie montre que l'abrogation du droit de superficie paraît difficile à contourner dans l'état actuel du droit positif. Il n'en demeure pas moins qu'une telle abrogation paraît aujourd'hui malencontreuse à une époque où elle connaît un "renouveau

(1) de manière indirecte: en effet la jurisprudence publiée se contente de distinguer la copropriété des étages et appartements, légale, du droit de superficie, abrogé.

V. dans ce sens: Cass., 16 octobre 1970, *Al-Adl* 1971, *Jurisp.*, p.319; aussi distinguant la copropriété de la superficie sans mentionner l'abrogation de cette dernière, une décision plus ancienne: Tribunal de première instance de la Bekaa 30 juin 1948, *Revue Judiciaire* 1948, p. 283.

(2) Voir dans ce sens E. Eid, *Droits réels immobiliers principaux*, Tome I, 1979, p. 136:

"La défense pour l'avenir de constituer des droits de superficie intéresse l'ordre public, il en résulte par suite, que toute dérogation entraîne la nullité absolue de l'acte y relatif".

(3) J.O. n°22 du 3/5/2001.

protéiforme”⁽¹⁾ notamment en droit français. Invitation est donc faite au législateur à intervenir en droit des biens en vue de réintroduire le droit de superficie en droit libanais ou, à défaut, à la jurisprudence d’admettre une interprétation logique de l’article 213CP⁽²⁾.

Dès lors et hormis la technique de la copropriété avec les inconvénients que l’on sait, la superposition en «volumes» de propriétés privées n’est pas réalisable en droit libanais.

Vérifiée en droit privé, cette conclusion s’applique-t-elle au droit public?

II- LES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION.

Si sous prétexte d’accession inspirée de l’article 13 CP la qualité de domaine public de la surface emporte celle des dessus et dessous, l’utilisation par des tiers de ces espaces ne pourrait se faire que selon les modalités de l’occupation précaire (permissions, autorisations et concessions de voirie) en raison de l’inaliénabilité du domaine public.

Or cette attraction du régime de la domanialité publique sur les dessus et dessous d’une parcelle domaniale ne va pas de soi en droit libanais, pas plus d’ailleurs qu’en droit français.

En effet, l’accession s’entend de la *propriété* des espaces supérieurs et inférieurs, elle n’emporte pas nécessairement l’extension du régime de la domanialité publique, ce régime obéissant à des conditions strictes qui ne sont pas dictées par le sujet du droit, le propriétaire – collectivité publique, mais par l’objet du droit, la chose appropriée. En d’autres termes, l’appartenance à une collectivité publique n’est pas le critère unique de la domanialité publique. De fait, si les dessus et dessous d’une parcelle du domaine public accèdent à la propriété publique en vertu de l’article 13CP, ce texte ne saurait emporter le régime de la domanialité publique tant que toutes les conditions de ce régime ne sont pas réunies.⁽³⁾

(1) P. CATALA, Rapport de synthèse, in *L’évolution contemporaine du droit des biens-Troisièmes journées René Savatier*, PUF 1991, p.185.

(2) Il convient de remarquer par ailleurs que le droit libanais connaît l’emphytéose ou bail emphytéotique prévu par l’arrêté n°12/LR du 16 janvier 1934. En effet, la doctrine admet que l’emphytéose suppose la superficie dont elle constitue une application dans la mesure où l’emphytéote a, outre un droit de jouissance sur le fonds loué, la propriété temporaire (pendant la durée du bail) des constructions qu’il a réalisées, de sorte que le bail emphytéotique a pour objet l’attribution au preneur, en contrepartie des obligations lui incombant, d’un droit de superficie sur les constructions. (voir à ce sujet en droit français: TERRÉ et SIMLER, *op.cit.*, n°933 v. également G.LIET-VEAUX et J.-S. SCHMIDT, “Le bail à construction”, D. 1965, p.71; R. SAINT-ALARY, “Bail à construction et opération d’urbanisation”, JCP 1966, I, 1976)

(3) Voir dans un sens en droit Y. GAUDEMET, “La superposition des propriétés privées et du domaine public”, D. 1978, p.293; du même auteur, “La construction en volumes sur le domaine public”, in *“L’évolution contemporaine du droit des biens-Troisièmes journées René Savatier*, PUF 1991, →

Dès lors, la vraie question est celle d'identifier les critères de l'appartenance au domaine public, en vue de mesurer l'étendue spatiale du régime de la domanialité publique. A cet égard, il convient d'observer que la consistance du domaine public répond en droit libanais à une définition légale. Ainsi, l'article 1er de l'arrêté No 144/S du 10 juin 1925 portant réglementation des biens du domaine public dispose-t-il:

“Le domaine public comprend (...) toute choses qui par leur destination, sont affectées à l'usage de tous ou à un service public.”

Les conditions de la domanialité publique dégagées par la jurisprudence sur le fondement de ce texte, sont au nombre de trois: 1) le bien doit appartenir à une collectivité publique; 2) le bien doit être affecté à l'usage de tous ou à un service public; 3) l'affectation du bien doit résulter de sa destination.⁽¹⁾

Quant à la première condition, elle ne pose pas de problèmes d'interprétation. S'agissant de la deuxième condition, il faudra distinguer entre les domaines public naturel et artificiel, le premier n'étant pas dans notre propos. Quant au second, la jurisprudence confirme que la domanialité publique d'un bien résulte de son affectation à l'usage de tous ou à un service public, indépendamment de toute décision formelle d'affectation.² Enfin, quant à la troisième condition, la domanialité suppose, outre l'affectation du bien à l'usage (direct) du public ou à un service public, que ce bien ait fait l'objet d'un *aménagement spécial*, qu'il présente un “signe intrinsèque” d'affectation, celui de destination.⁽³⁾

La notion de destination permettrait ainsi d'éviter l'hypertrophie de la domanialité publique qui résulterait de la seule notion d'affectation.⁽⁴⁾

Ces trois critères cumulatifs conditionnent l'appartenance des biens au domaine public.

→ p.135 et s. spec. p.148; V. également l'étude de G. LIET-VEAUX, “Domanialité et sous-sol”, Rev. Administrative 1965, p.374 et s., également publiée au Liban au Recueil Chidiac 1965, p.13 et s.

(1) Voir dans ce sens: *La jurisprudence des tribunaux administratifs au Liban*, Tome II, 1981, “Le domaine public, p.3 et s.

(2) Conseil d'Etat, 15 novembre 1965, no 1632; Recueil 1, 1965, p. 229.

(3) Voir dans ce sens l'étude de P. DAGHER, “La théorie du domaine public en droit libanais”, Revue Judiciaire 1955, p.1, et s., spec. p.4; V. également H. RIFAAT, “Le domaine public en droit libanais; libéralisme ou formalisme?”, *Proche Orient-Etudes Juridiques* 1970, p.215.

(4) P. DAGHER, *eod. loc* “Ce qui marque en réalité la différence avec la loi libanaise [par rapport au régime français], c'est l'attachement de celle-ci au concept de destination, lequel en complétant celui d'affectation, vient tempérer ce qu'il recède en lui de vertu envahissante, la notion de domanialité publique serait vraiment hypertrophiée si elle s'étendait à toutes chose affectée à l'utilité publique (...)”.

H. RIFAAT, *loc. cit.*, p.219: “C'est la qu'on pourrait apprécier l'apport du décret législatif du 10 juin 1925; en prévoyant le concept de destination, il a exclu du domaine public les biens, même éventuellement affectés à l'usage du public, qui n'y seraient pas intrinsèquement destinés”.

Ni restrictive, (elle n'exige pas d'incorporation formelle), ni trop extensive (grâce au concept de destination), la domanialité publique en droit libanais obéit néanmoins à des critères législatifs qui la mettent à l'abri des controverses: pour faire partie du domaine public, un bien appartenant à une collectivité publique doit être affecté à l'usage du public et cette affectation doit résulter de sa destination. A défaut, ce bien appartiendra certes à la collectivité, mais c'est le régime du domaine privé qui lui demeurera applicable, le domaine privé de l'Etat étant la catégorie résiduelle qui comprend entre autres “ (...) les biens acquis par l'Etat et ne faisant pas partie du domaine public” d'après l'article 2 paragraphe 8 de l'arrêté n°275/LR du 5 mai 1926 “sur la gestion et l'aliénation du domaine privé immobilier de l'Etat”.

Ainsi, les dessus et dessous d'une voie publique peuvent faire l'objet de contrats de droit privé selon le régime institué par l'arrêté n°275/LR¹ précité, conduisant à une utilisation individuelle des volumes qui surplombent et sous-tendent cette voie.

Cette conclusion appelle une objection d'ordre théorique et une remarque d'ordre pratique.

Quant à l'objection, elle consiste à dire que la cession de volumes ainsi décrits reviendrait à la constitution d'un droit de superficie sur le domaine public au profit de tiers alors que celui-ci a été abrogé par la loi.

Cette objection n'est pas pertinente. En effet, elle prouve trop, dans la mesure où l'inaliénabilité du domaine public ne permettrait pas de constituer sur celui-ci un droit de superficie, droit réel, perpétuel *même si celui-ci n'avait pas été abrogé*.

En réalité, la superposition de propriétés publique et privée est rendue possible par la prise en compte de la distinction entre la propriété du bien-fonds d'une part et le régime juridique applicable à l'ensemble de ce bien-fonds, dans ses trois dimensions, d'autre part.

De fait, si seul l'espace affecté à l'usage du public ou à un service public est assujéti au régime de la domanialité publique, tout l'espace supérieur et inférieur ferait partie du domaine privé de l'Etat et obéirait par suite au régime spécifique réservé à celui-ci par la loi.

Par suite, il ne s'agit nullement de constituer un droit de superficie sur un bien-fonds quelconque, il s'agit seulement d'appliquer effectivement à un espace, le régime, de droit privé, auquel il est naturellement soumis par la loi.

Quant à la remarque, elle résulte de l'existence au Liban du système du registre foncier.

(1) Quoique plus souple que le régime de l'arrêté n° 144/S, cet arrêté 275/LR n'est certes pas d'un libéralisme à toute épreuve et gagnerait lui même à être sérieusement épousseté.

Ce régime mis en place par l'arrêté n°188/LR du 15 mars 1926 portant Institution du Registre Foncier est fondé sur le principe que la publicité foncière est constitutive de droits. Ainsi, l'immatriculation au registre est un passage obligé pour la constitution sur un bien-fonds, de droits réels immobiliers.

Or le même arrêté 188 impose en son article 6 la radiation de tout immeuble immatriculé lorsqu'il est incorporé au domaine public.

Par suite, et concrètement, les dessus et dessous d'un terrain radié du registre foncier sont du point de vue de leur "identité cadastrale" dépourvus de numéro puisque la seule identité qui existe est celle du sol du bien-fonds.

Dès lors, il faut chercher concrètement à séparer ledit sol des dessus et dessous en conférant à ceux-ci une identité distincte susceptible d'enregistrement.

Cette difficulté peut être surmontée. En effet des solutions peuvent être préconisées en s'inspirant de l'expérience française en la matière.

On pense au déclassement de la parcelle du domaine public concernée en vue de la doter d'une identité cadastrale suivie de son reclassement partiel de sorte que seul demeure dans le domaine public, le volume nécessaire à l'exercice du service public ou affecté à l'usage du public.⁽¹⁾

On peut également songer à conférer aux volumes supérieurs et inférieurs au domaine public une référence cadastrale voisine, soit DP/référence cadastrale de la parcelle la plus proche.²

Ces aménagements permettent ainsi de réaliser concrètement l'articulation verticale de propriétés privées et publiques dans le cadre d'ensembles immobiliers complexes.



Les développements qui précèdent trouvent leur justification dans une réalité devenue aujourd'hui incontestable: l'évolution des techniques d'aménagement urbain doit être accompagnée d'une évolution des instruments juridiques destinés à servir ces changements, non à les entraver.

(1) Ce but peut être atteint techniquement de la manière suivante:

- Un numéro "X" est conféré au bien domanial qui tombe dans le domaine privé. Ce numéro est réparti entre les divers "volumes" qu'on projette d'aménager et qui sont désignés dans un état descriptif de division par des "cotes" définissant une surface en m2 et une hauteur par rapport au sol ou à un système de référence quelconque (en France, on adopte la cote "NGF" Nivellement Général de France) qui sera considéré comme le niveau zéro. Ces volumes reçoivent ainsi des numéros: 1/X; 2/X; 3/X etc. Sur cette question voir P. Walet et P. Chambelland, *La construction en volumes*, Masson 1989, n°101 et 102.

(2) *Ibidem*, n° 102.

Sans doute ces remarques nécessitent-elles une réflexion plus approfondie, mais elle tendent, par l'accent qu'elles mettent sur le droit de superficie, à souligner le potentiel non négligeable que renferment paradoxalement certaines décompositions archaïques du droit de propriété dans la perspective d'une telle évolution.

Plus généralement, elles invitent à prendre conscience au Liban de la nécessaire évolution de la propriété publique, inutilement stérilisée par des principes étriqués, dans le sens d'une exploitation mieux comprise par l'Etat de ses biens et d'une coexistence plus sereine avec la propriété privée, fût-ce du point de vue d'une privatiste.

