

[ARTICLE 414.]

* 4 *Duranton*, } 369. Le droit de faire des constructions et
 p. 321. } plantations sur le sol est, comme on le voit,
 simplement restreint par l'effet des dispositions du titre des
servitudes; restriction qui a lieu, par exemple, quand le pro-
 priétaire s'est interdit, en faveur du voisin, de bâtir sur son
 fonds, ou de bâtir au-delà de telle hauteur, ou qu'il lui a con-
 cédé une servitude active, comme un droit de passage ou de
 conduite d'eau; ce qui sans doute ne l'empêche pas toujours
 de bâtir d'une manière absolue, mais ce qui lui interdit du
 moins le droit de rien faire qui puisse nuire à l'exercice de la
 servitude. Cette première règle reçoit encore la limitation
 que réclame la sûreté publique. Ainsi, par exemple, un pro-
 priétaire ne pourrait bâtir à une hauteur démesurée, il serait
 obligé de se soumettre aux usages et règlements qui existent à
 cet égard pour prévenir les accidents.

370. Au reste, de ce que la propriété du sol emporte celle
 du dessus et du dessous, ce n'est pas néanmoins dans tous les
 cas que le propriétaire du sol est propriétaire du dessus et du
 dessous : la règle n'est qu'une conséquence légale et ordinaire
 du droit de propriété, une présomption générale mais une
 présomption qui fléchit devant la volonté du maître du fonds.

En effet, dans le domaine congéable et dans la constitution
 du droit d'emphytéose ou de superficie, dont nous avons parlé
 plus haut, les édifices et superficies ne sont point la pro-
 priété du maître du sol tant que le droit du domanier, de
 l'emphytéote et du superficiaire subsiste : l'un a le domaine
direct, l'autre le domaine *utile*; et c'est la superficie qui pro-
 duit généralement l'utilité de la chose.

* *Merlin Rép.* } Le propriétaire d'un fonds est maître d'y
 Vo. *Cave.* } faire les caves qu'il juge à propos, pourvu que,
 si elles joignent l'héritage du voisin il ait l'intention d'y faire
 un contre-mur.

Ce contre-mur n'est pas nécessaire, quand le mur voisin,
 qui sert de pignon à une voûte faite en berceau, sert pareille-