

LE SORT DES CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES IMPLANTEES SUR LE TERRAIN D'AUTRUI

Le sort des constructions implantées sur le sol d'autrui obéit à deux régimes distincts suivant que les ouvrages :

- Sont entièrement réalisés sur un fonds appartenant à un tiers
- Prennent partiellement assise sur la propriété voisine et relèvent alors du régime particulier de l'empiètement

Il y a empiètement lorsqu'un constructeur étend ses ouvrages au-delà des limites de son héritage et qu'ils sont ainsi, pour partie, édifiés sur le fonds d'autrui.

Le propriétaire du sol illégalement occupé par une partie des ouvrages n'a aucun intérêt à en devenir propriétaire par voie d'accession.

Mais le constructeur ne peut pas non plus se satisfaire de la privation correspondante, qui se répercute nécessairement sur la jouissance et la disposition de l'édifice.

Concrètement le problème ne peut recevoir que deux issues satisfaisantes, propres à rétablir l'indépendance des intéressés : l'empiètement doit cesser soit par la démolition des parties d'ouvrages litigieux, soit par la cession, au constructeur, de la partie de sol leur servant d'assiette.

Cette seconde solution ne peut être imposée sans contrevenir directement au principe selon lequel nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

C'est sur le fondement de ce principe général, assurant la défense du droit de propriété, que repose le droit d'obtenir la démolition des ouvrages incriminés.

Les dispositions de l'article 555 du code civil, qui s'opposent notamment à la démolition des ouvrages réalisés par un tiers de bonne foi, s'avèrent concrètement inadaptées à la gestion des situations d'empiètement.

Principes légaux encadrant le sort des constructions entièrement implantées sur le sol d'autrui

L'article 555 du code civil pose les principes applicables lorsque des plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers sur le sol d'autrui, avec des matériaux lui appartenant et qu'aucune convention entre lui et le propriétaire du fonds ne règle le sort de ces ouvrages.

Dans ce cas, par le jeu des règles de l'accession, le propriétaire du fonds acquiert, en principe, la propriété des biens qui y ont été incorporés, à charge pour lui d'indemniser le constructeur.

Toutefois, si ce dernier a agi de mauvaise foi, le propriétaire peut refuser de conserver les ouvrages et exiger leur enlèvement aux frais du constructeur avec, au besoin, condamnation de celui-ci au paiement de dommages-intérêts.

Nature des constructions, plantations et ouvrages réalisés sur le fonds d'autrui

L'article 555 du code civil s'applique indifféremment aux plantations, constructions et ouvrages illégitimement implantés sur le sol d'autrui.

Par principe, l'article 555 du code civil ne concerne que les constructions, plantations ou ouvrages nouveaux, à l'exclusion des interventions réalisées sur des bâtiments préexistants avec lesquels l'élément s'est identifié.

Restent ainsi exclus de ce régime les travaux d'amélioration, les travaux de réparation et les rénovations, transformation, surélévations ou agrandissements de bâtiments.

Ces dispositions peuvent également être écartées lorsque le litige porte sur des installations légères non incorporées au sol.

Le régime de l'article 555 du code civil n'a pas non plus vocation à régir les travaux effectués spécialement en application d'acte tel qu'un arrêté préfectoral autorisant l'occupation d'une parcelle ou d'une convention entre les parties.

En effet, l'existence d'un contrat unissant les protagonistes permet d'écarter l'application du régime prévu par l'article 555 du code civil, qui n'est pas d'ordre public, dès lors que la convention se réfère aux ouvrages élevés en réglant leur sort.

Construction par un coindivisaire

L'indivisaire exerce ses droits en commun avec l'ensemble des autres propriétaires indivis.

Celui qui construit sur le terrain dépendant de l'indivision n'est pas un tiers au sens de l'article 555 du code civil.

Les constructions élevées par l'un des indivisaires deviennent propriété commune si leur démolition n'est pas demandée.

Constructions édifiées par l'usufruitier

Les dispositions de l'article 555 du code civil ne régissent pas les constructions édifiées par l'usufruitier d'un terrain en dehors de toute convention particulière.

Si cette prérogative lui est parfois spontanément reconnue, sous réserve du respect de son obligation générale de conservation du bien, ce type d'intervention est plutôt rattaché au régime des améliorations qui ne sont pas censées donner lieu à indemnisation par le nu-propriétaire, lors de l'extinction de l'usufruit.

L'accession des constructions édifiées par l'usufruitier ne s'opère pas immédiatement au profit du nu-propriétaire du sol, qui n'entre en leur possession qu'à l'extinction de l'usufruit.

Option ouverte au propriétaire en fonction de la bonne ou mauvaise foi du tiers constructeur

Le régime légal des constructions, ouvrages ou plantations réalisés sur le terrain d'autrui diffère selon que le tiers constructeur est intervenu de bonne ou mauvaise foi.

Les prérogatives du propriétaire du terrain, le sort des constructions et leurs éventuelles modalités d'indemnisation dépendent d'abord de cette circonstance :

- Si le constructeur a agi de mauvaise foi, le propriétaire du terrain peut librement décider soit d'exiger la suppression des constructions, aux seuls frais du responsable, soit de les conserver, moyennant le versement d'une indemnité
- Si le constructeur a agi de bonne foi, il ne peut être contraint à la démolition des ouvrages, il doit au contraire en être indemnisé par le propriétaire du sol.

Seul le constructeur ayant cru en sa qualité de propriétaire peut être reconnu de bonne foi.

Principe d'acquisition de plein droit des constructions par le propriétaire du sol

En application du principe d'accession, les constructions, plantations et ouvrages qui ont été faits par un tiers avec ses propres matériaux sur le terrain d'autrui appartiennent de plein droit au propriétaire du sol.

L'acquisition des constructions par le propriétaire n'est donc théoriquement subordonnée à aucune action de sa part.

Ce principe n'est pas d'ordre public.

Ainsi, le propriétaire du sol peut toujours renoncer à son droit d'accession par une manifestation expresse de volonté.

De même, bien que l'accession s'opère généralement dès que les éléments sont incorporés au sol, une disposition légale ou conventionnelle peut s'y opposer en prévoyant, par exemple, de différer cet effet à l'expiration d'un contrat régissant l'utilisation des lieux.

Indemnisation obligatoire des constructions conservées par le propriétaire du sol

Le propriétaire du sol qui conserve la propriété des constructions, plantations ou ouvrages réalisés par un tiers doit toujours indemniser ce dernier, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi.

Il dispose en revanche d'une option lui permettant de définir la base d'évaluation de cette indemnisation obligatoire.

Il peut ainsi opter pour le remboursement :

- Soit d'une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur
- Soit du coût des matériaux et du prix de la main-d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent les constructions, plantations et ouvrages

L'indemnité due en contrepartie de la conservation des constructions par le propriétaire du sol doit être évaluée à la date du remboursement.

L'action en indemnisation doit nécessairement être dirigée contre le propriétaire du fonds au moment où l'accession se réalise.

Si l'immeuble a été vendu, le constructeur doit porter son action contre l'acquéreur, à la fois détenteur du bien et bénéficiaire du dispositif, et non contre l'ancien propriétaire.

Option du propriétaire pour la démolition des ouvrages

La loi permet au propriétaire d'exiger l'enlèvement des constructions, plantations ou ouvrages réalisés par le tiers, plutôt que de les conserver par voie d'accession, chaque fois que la mauvaise foi du constructeur est établie.

La démolition est une option qui appartient au seul propriétaire du fonds.

Le constructeur de mauvaise foi ne peut y procéder sans son accord.

La suppression des constructions, plantations et ouvrages implantés sur le sol d'autrui, exigible en cas de mauvaise foi, s'effectue exclusivement au frais du tiers et sans indemnité pour lui.

Le tiers peut, le cas échéant, être condamné à verser des dommages-intérêts au propriétaire du sol, pour le préjudice que son intervention lui a éventuellement causé.

Liberté d'organiser conventionnellement le droit de construire sur le terrain d'autrui

Le principe de liberté des conventions permet à un propriétaire d'accorder à un tiers le droit de construire sur son sol, d'organiser l'exercice de cette prérogative et de régler le sort ultérieur des ouvrages.

Certaines formes de contrat y sont spécialement dédiées :

- Le droit de superficie accordé au tiers constructeur ; celui qui construit sur un terrain qui ne lui appartient pas, mais avec l'accord du propriétaire du fonds, possède un « droit de superficie ». Il se définit comme le droit réel qu'une personne exerce sur la surface d'un fonds, dont le sol ou le dessous appartient à un autre propriétaire.
- Le bail emphytéotique ; ce type de bail attribue au preneur, un véritable droit réel sur l'immeuble, susceptible d'hypothèque, de saisie ou de cession, moyennant le versement d'une redevance annuelle. L'emphytéote profite du droit d'accession pendant toute la durée du contrat, les constructions ou plantations réalisées par l'emphytéote étant alors destinées à revenir au propriétaire en fin de bail sans indemnité.
- Le bail à construction ; contrat par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail, pour une durée au moins égale à 18 ans.
- La clause d'accession avec ou sans indemnité pour le constructeur ; il n'est pas interdit de traiter cette question de manière accessoire, dans des contrats moins spécifiques (un bail rural par exemple), sauf à respecter les limites légalement imposées.

Constructions réalisées par un preneur à bail rural

L'existence d'un contrat de bail n'exclut pas, à elle seule, l'application du régime prévu par l'article 555 du code civil.

Ces dispositions légales restent applicables dans les rapports entre propriétaires et locataires si aucune convention n'est intervenue entre eux pour fixer le sort des constructions réalisées par le preneur le fait que les travaux aient simplement été autorisés par le propriétaire bailleur ne suffisant pas à écarter l'application du régime légal.

Faculté pour le preneur d'investir

Le preneur a la faculté de réaliser des travaux améliorant le fonds loué mais sa liberté n'est cependant pas totale.

Tous les travaux d'amélioration du fonds loué, lorsqu'ils n'ont pas été prévus par une clause du bail, sont subordonnés à l'accomplissement de formalités préalables à leur exécution.

Ces formalités sont différentes suivant la nature des travaux concernés : information du bailleur lui réservant un droit d'opposition ou autorisation du bailleur.

Le preneur qui a l'intention d'entreprendre l'un quelconque des travaux énumérés ci-dessus doit en communiquer au bailleur un état descriptif et estimatif, dans les 2 mois avant l'exécution des travaux, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le bailleur peut décider de prendre les travaux à sa charge.

En cas de désaccord sur les travaux envisagés ou sur leurs modalités d'exécution, le bailleur s'il entend s'opposer aux travaux, ou le preneur s'il souhaite imposer ces travaux, peut saisir le tribunal paritaire.

Moment de l'appropriation par le bailleur

Le bailleur n'acquiert pas immédiatement la propriété des améliorations réalisées par le preneur sur le fonds loué.

L'accession est, sauf convention contraire, repoussée à la fin du bail.

Cette solution, qui a été dégagée à l'origine pour les constructions et autres ouvrages réalisés par le preneur sur le fond loué a été étendue depuis aux plantations d'arbres fruitiers et de peupliers.

La question se pose de savoir si le revirement de jurisprudence qui a été opéré à l'endroit des plantations d'arbres fruitiers s'étend également aux plantations de vigne

La fin de bail s'entend de l'expiration du bail au cours duquel les améliorations concernées ont été réalisées par le preneur (interprété strictement par la jurisprudence récente).

Cession en fin de bail après renonciation à l'accession

Le preneur qui libère les lieux à l'expiration du bail n'est pas autorisé à céder les améliorations au preneur entrant, il peut seulement prétendre être indemnisé par le bailleur.

Mais le droit d'accession n'étant pas d'ordre public, le bailleur peut valablement y renoncer (cela suppose nécessairement que le preneur renonce lui-même à l'indemnisation des améliorations).

Une renonciation peut ainsi être induite de l'accord donné par le bailleur à la cession par le preneur sortant à son successeur d'une construction qu'il a régulièrement édifiée.

Mais cette hypothèse appelle une attention particulière car elle est constitutive d'un droit de superficie.

Indemnité d'amélioration due au preneur

Le fermier qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué, a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité quelle que soit la cause qui a mis fin au bail.

La demande du preneur sortant relative à une indemnisation des améliorations apportées au fonds loué se prescrit par 12 mois à compter de la date de fin de bail.

Le renouvellement du bail a pour effet de reporter l'indemnisation du preneur à l'époque de sa sortie de ferme.

Les améliorations n'étant évaluées qu'à cette date, il n'y a pas lieu d'en tenir compte pour déterminer le prix du bail.

Conventions relatives à l'indemnité

Les règles de l'indemnité de sortie sont d'ordre public.

Les clauses ou conventions ayant pour effet de supprimer ou de restreindre les droits conférés au preneur sortant ou au bailleur sont réputées non écrites.

Ainsi, le preneur sortant qui a obtenu l'autorisation de faire construire un hangar à la condition de ne rien réclamer à l'expiration du bail, est en droit de prétendre à une indemnité.

De même, la clause énonçant que l'indemnité du preneur sera calculée sans déduire un amortissement est illicite car restrictive des droits du bailleur.

La jurisprudence atténuée, toutefois, la portée de cette prohibition en tenant pour valable la renonciation du preneur à des droits acquis une fois les travaux exécutés.

Travaux subventionnés

La part des travaux dont le financement a été assuré par une subvention ne donne pas lieu à indemnité.

Cession du bail

La cession autorisée ne rend pas exigible la créance relative aux améliorations existantes.

Le cédant ne peut pas la réclamer au bailleur avant l'expiration du bail et la sortie de ferme du cessionnaire.

Mais il a la possibilité de céder les améliorations, concomitamment au bail.

Dans ce cas, le cessionnaire du bail est subrogé dans les droits à indemnité du cédant.

Si le cessionnaire irrégulier ne peut obtenir l'indemnité au preneur sortant, il peut toutefois être admis à prétendre être dédommagé sur le fondement du droit commun des obligations.

Décès du preneur

La créance pour améliorations fait partie de la succession du preneur et elle doit être dévolue selon les règles générales du droit successoral.

Information de l'acquéreur en cas de vente du fonds loué

L'acquéreur à titre onéreux ou le donataire, qui ont la qualité de bailleur en fin de bail, se trouvent dans l'obligation d'indemniser le preneur sortant.

Pour éviter que l'acquéreur à titre onéreux ne paie 2 fois l'indemnité (une première fois au vendeur sous forme d'un supplément de prix justifié par les améliorations, une seconde fois au preneur à la fin du bail), la loi a organisé une publicité destinée à l'avertir de la charge qui pèsera éventuellement sur lui à la sortie du preneur.

Calcul du montant de l'indemnité

L'indemnité due au preneur sortant est égale au coût des travaux évalué à la date d'expiration du bail, réduit de 6 % par année écoulée depuis leur exécution.

En d'autres termes, pour calculer l'indemnité, il faut déduire du montant actualisé des travaux, l'amortissement et, le cas échéant, les frais de remise en état nécessités par l'absence d'entretien normal.

Le coût de la main-d'œuvre fournie par le preneur doit être pris en compte dans le montant des travaux, sauf dérogation expresse.

L'amortissement des travaux peut être calculé sur une base différente pour les bâtiments d'exploitation, les bâtiments d'habitation et les ouvrages incorporés au sol.

Dans chaque département, le préfet, après avis de la commission consultative des baux ruraux, peut en effet déroger au taux d'amortissement forfaitaire de 6 % par an, en arrêtant des tables d'amortissement.

Celles-ci sont établies dans les limites déterminées par un barème national.

En tout état de cause, l'indemnité n'est due que dans la mesure où les aménagements effectués conservent une valeur effective d'utilisation.

Ainsi, un coefficient de réfaction peut être appliqué sur l'indemnité calculée si la valeur d'usage des ouvrages apparaît objectivement limitée ou diminuée.

Date du paiement - Délais accordés au bailleur

La créance d'indemnité est, en principe, exigible immédiatement, c'est-à-dire au jour où le bail prend fin.

Mais le juge peut accorder au bailleur des délais.

Le bailleur ne peut toutefois obtenir un délai de grâce que s'il n'a pas pris l'initiative de la rupture du bail.

Droits du bailleur après paiement de l'indemnité

Le bailleur qui a effectivement payé l'indemnité de sortie peut demander au preneur entrant :

- Soit une majoration du fermage
- Soit le remboursement des sommes qu'il a versées

Ce second choix n'est ouvert au bailleur que dans la seule hypothèse où l'indemnité a été fixée par le tribunal.

Dans ce cas, le nouveau preneur qui rembourse l'indemnité au bailleur retrouve les droits qu'aurait eu le fermier sortant s'il était resté dans la ferme.

Lorsqu'il quittera les lieux, il sera indemnisé non seulement pour les améliorations, qu'il aura lui-même apportées au fonds, mais aussi pour celles réalisées par son prédécesseur qui ne seront pas encore complètement amorties.

Travaux réalisés pour la production et la vente d'énergie verte

La procédure d'exécution des travaux réalisés dans le cadre de la production et la commercialisation d'électricité, de biogaz, ou de chaleur par la méthanisation a été alignée sur celle applicable aux plantations et constructions de bâtiments hors sol.

La question de la détermination du mode de calcul du montant de l'indemnité due, en fin de bail, concernant de tels travaux devrait en toute logique suivre le même régime.

Eric de LAGUERENNE

***Juriste droit rural, droit des sociétés
et droit patrimonial de la famille***