



Construction sur le terrain d'un propriétaire

Par **elisabeth19**, le **31/01/2013 à 15:21**

Bonjour, notre fermier à qui nous louons notre terrain à construit un premier bâtiment agricole pour héberger du bétail (il est vrai à l'époque on lui a donné l'autorisation mais cela devait aller vers l'achat de la parcelle par ce dernier- cela a été porté sur le document)achat qui ne s'est jamais fait. Quelques années après voila qu'un deuxième bâtiment est construit cette fois sans aucun accord et avec panneaux solaires. Que peut on faire? De plus le premier bâtiment a été construit à 40 mètres de la maison d'habitation, le permis de construire lui a été donné à chaque fois (à l'époque il était au conseil municipale). Es-ce normal de construire à 40 mètres? Merci.

Par **trichat**, le **31/01/2013 à 18:18**

Bonsoir,

Pour répondre à la question de la distance (40 m): s'il a obtenu un permis de construire, vous pouvez le contester dans les deux mois de sa publication (affichage en mairie et information sur terrain par panneau réglementaire) devant le tribunal administratif. Passé ce délai, vous ne pouvez qu'accepter.

Le problème c'est la (les) construction(s) faites sur sol d'autrui. Il est traité par l'article 555 du code civil et ce n'est pas d'hier:

Article 555 (legifrance)

Créé par Loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804:

Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever.

Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix, rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages.

Si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné, en raison de sa bonne foi, à la restitution des fruits, le propriétaire ne pourra exiger la suppression desdits ouvrages, constructions et plantations, mais il aura le choix de rembourser au tiers l'une ou l'autre des sommes visées à l'alinéa précédent.

Ci-dessous, lien vers un arrêt de la cour de cassation:

<http://www.juriste-immobilier.com/construction-sur-le-terrain-dautrui.html>

Cordialement.